



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-16884-LOC-1/2016**
Заводни број: **350-250/16-07**
Датум: **27. 7. 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 **РАСУЛИЋ СВЕТЛАНЕ**, Рајковачка 17/1, 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: реконструкција и доградња стамбено - пословног објекта бр. 1 и промена намене у хотел са рестораном, на парцели бр. 7791 КО Ваљево – предмет интервенције је некадашњи РЕСТОРАН „ЗДРАВЉАК“ у оквиру парка „Пећина“)

– број катастарске парцеле: **7791 КО Ваљево**

– површина катастарске парцеле: **0.06.71 ха**

– класа и намена објекта: **На основу Правилника о класификацији објеката („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) - хотел са рестораном;**

- класификациони број **121112, хотели и мотели**

- хотели, мотели, гостинице са собама, пансиони и сличне зграде за ноћење гостију, с рестораном или без њега, преко 400 м² или П+2

- категорија **В (ћирилица)**

- учешће у укупној површини објекта **100%**

– правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу **Плана генералне регулације „ЗАПАД“** („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2015), предметна парцела се налази у зони: **пословање и услуге у оквиру зоне 4 – парк „ПЕЋИНА“**
- **на основу карте стабилности терена северозападни део предметне парцеле и објекта налази се у зони УСЛОВНО СТАБИЛНОГ ТЕРЕНА**

врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

Предложено **идејно решење ИДР за реконструкцију и доградњу стамбено - пословног објекта бр. 1 и промену намене у хотел са рестораном, на парцели бр. 7791 КО Ваљево – предмет интервенције је некадашњи РЕСТОРАН „ЗДРАВЉАК“ у оквиру парка „Пећина“**, Ваљево, урађено од стране Пројектног бироа „АНАПРОЈЕКТ“, Карађорђева бр. 101/11, Ваљево, одговорни пројектант – Анђелка Мандић-Милутиновић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 1690 03, **није у складу** са правилима грађења која су утврђена важећим планским документом - ПГР „ЗАПАД“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015).

Неусклађеност приложеног ИДР-а за реконструкцију и доградњу стамбено - пословног објекта бр. 1 и промену намене у хотел са рестораном, на парцели бр. 7791 КО Ваљево – предмет интервенције је некадашњи РЕСТОРАН „ЗДРАВЉАК“ у оквиру парка „Пећина“, Ваљево, са правилима грађења садржаним у важећем планском документу, ПГР „ЗАПАД“, („Сл. гласник града Ваљева“, бр. 9/2015) односи се на следећа правила и ограничења:

На основу ПГР ЗАПАД предметна парцела се налази у зони „пословање и услуге“. Услуге и пословање подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (биоро, агенције, банке...). Увидом у планирану намену према важећем урбанистичком плану у предметној зони није планирано стално ни повремено становање, односно није предвиђена изградња смештајних капацитета.

У приложеном идејном решењу планирана је изградња хотела са 13 соба (12 соба и један апартман).

Према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај (Сл. гласник РС бр. 41/2010, 103/2010 и 99/2012) „хотел је угоститељски објекат за смештај у којем се пружају услуге смештаја, исхране и пића и друге услуге уобичајене угоститељству, са најмање 10 смештајних јединица“. Према истом Правилнику за функционисање објекта неопходно је обезбедити одређени број паркинга и гаражних места у зависности од категорије објекта.

На основу чл. 2. став 20, Закона о планирању и изградњи, дефиниција појма „грађевинска парцела“ је: „грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу“.

Предметна кат. парцела бр. 7791 КО Ваљево према плану намене ПГР-а „Запад“ налази се у зони „пословање и услуге“ у оквиру „површина осталих намена“ окружена према плану намене ПГР Запад зоном „зеленило са рекреацијом – парк Пећина“, које се налази у оквиру површина „јавне намене – зеленило“.

Поред предметне кат. парцеле бр. 7791 КО Ваљево нема изграђена нити планом предвиђена јавна саобраћајна површина, што показује да ни до сада предметна локација није егзистирала засебно од окружења.

На парцели постоји изграђен угоститељски објекат. На основу ПГР Запад у зони „зеленило са рекреацијом – Парк Пећина“, део парка – шуме може да садржи објекте остале намене који служе као допуна основној намени парковског простора: информативни пунктови, продавнице сувенира, трафике, угоститељски објекти, клубови и сл. Дозвољена спратност објеката је приземље (могућа је изградња поткровља у оквиру таванског простора без назидка). Положај објекта на парцели је један или више објеката унутар зоне изградње.

У делу ПГР ЗАПАД поглавље 1.1.1. које се односи УСЛОВЕ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ НАСЛЕЂА прописано је следеће:

„На подручју свих зелених површина (паркови, парк шума „Пећина“, водно зеленило), није дозвољено обављати радове и активности за које се у складу са законом којим се уређује заштита природе утврди да могу оштетити популације, заједнице и станишта биљних и животињских врста, нарушити природне процесе и еколошку целовитост подручја или значајно неповољно утицати на естетска и културно-историјска обележја подручја и животну средину.

Забрањује се и:

- промена намене и смањење површине зеленила;
- вршење радова и активности које нису у складу са наменом простора, као и оних којима се могу нарушити пејзажно архитектонски концепт, естетске и амбијенталне вредности и погоршати карактеристике и примарне вредности подручја;
- кретање, заустављање и паркирање возила унутар граница парка, **изузев за возила службе одржавања парка која се могу по потреби кретати и по зеленим површинама, као и службених возила за потребе приступа постојећим објектима која се могу кретати искључиво по постојећем путу и паркингу;**
- постављање рекламних табли и билборда у оквиру и на ободу заштићеног подручја.

Из напред наведеног, а како се предметна парцела налази у пешачкој зони није дозвољен приступ моторним возилима. Предвиђено је да се снабдевање врши доставним колицима тако да не постоји могућности изградња паркинга простора и гаражних места јер се са предметне парцеле приступа на јавну зелену површину или на пешачку, односно трим стазу које су у власништву Града Ваљева.

Имајући у виду све наведено, приложено идејно решење као и правила грађења садржана у важећем планском документу - ПГР „ЗАПАД“, („Сл. гласник града Ваљево“, бр. 9/2015), закључак је да **НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом.**

НАПОМЕНА:

У смерницама за спровођење плана предвиђена је могућност израде урбанистичког пројекта за зоне изградње у оквиру парк-шуме „Пећина“, како би се извршила урбанистичко архитектонска разрада локације у циљу добијања најквалитетнијих решења. Урбанистичка разрада се може радити и фазно по деловима у зависности од могућности и заинтересованих инвеститора.

Предметна локација ресторана „Здрављак“ не може се посматрати изоловано од остатка парка Пећине, јер је парк Пећина од стратешког значаја за град Ваљево имајући у виду да он заједно са брдом Видрак представља „плућа“ града, да ресторан „Здрављак“ заједно са парком Пећина представља, културно, градитељско и историјско наслеђе града.

Локација парка Пећина је од изузетног значаја за Град Ваљево па се препоручује да се у сарадњи са Градом приступити изради урбанистичког пројекта и кроз урбанистички пројекат дефинисати однос јавно - приватно.

Графички прилози

1 – План намене површина - ПГР „ЗАПАД“

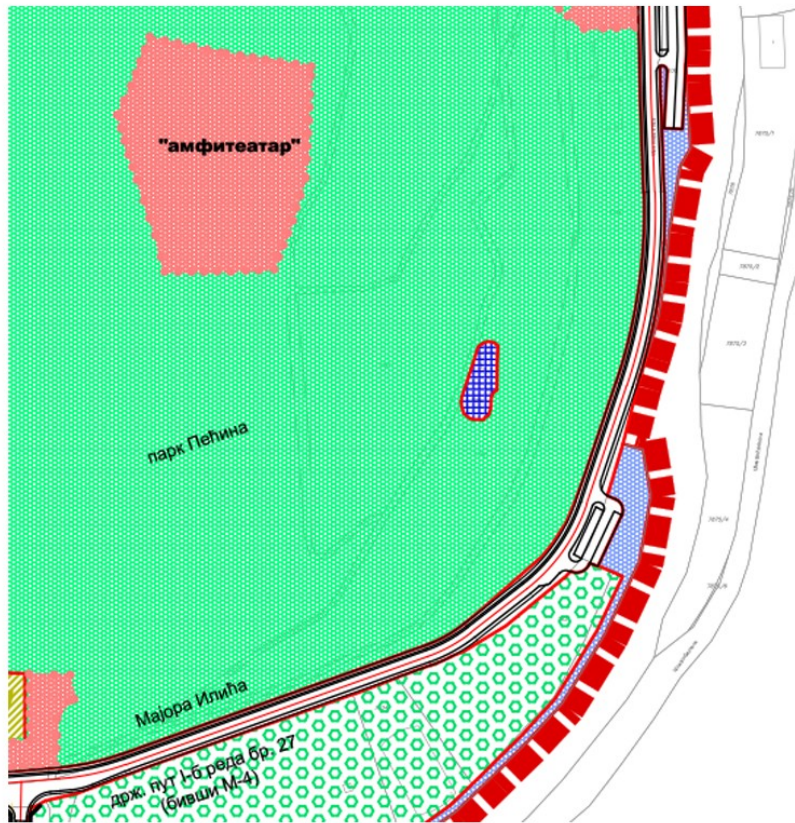
Ови локацијски услови којима се констатује да НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом НИСУ основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

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

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

Јасна Алексић д.и.а.

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ЗАПАД”



ЛЕГЕНДА

- Граница Плана генералне регулације
- Граница катастарске општине
- Граница грађевинског подручја
- Регулациона линија

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ФУНКЦИЈЕ**
- 1. Основна школа - 1. стари објект; 2. нови објект
 - 3. Вртић
 - 4. ЈП "Дирекција Ваљево"
 - 5. Казнено поправни завод
 - 6. РТВ комуникације
 - 7. Здравствена амбуланта
 - Посебне намене
 - Водно земљиште на парцели посебне намене
 - Зеленило уз водоток на парцели посебне намене
 - Социјално становање

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Саобраћајнице (путно земљиште)
- Градска саобраћајница 1. ранга:
 - на постојећој траси државног пута
 - на планираној траси државног пута (кроз тунел)
- Градска саобраћајница 2. ранга
- Градска саобраћајница 3. ранга - сабирна
- Градска саобраћајница 4. ранга - остале
- Пешачка улица

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

- 1. Гробље
- 2. Фабрика воде - ЈКП Водовод - "Прерада воде за пиће"
- 3. РЈ ЈКП Водовод
- 4. ТС 110/35kV Ваљево 2
- 5. Базна станица - Телеком
- 6. ТС
- 7. Мерно регулациони блок

ЗЕЛЕНИЛО, СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Спорт и рекреација
- Зеленило - уређено (парк)
- Зеленило са рекреацијом (парк "Пећина")
- Зона изградње у парку "Пећина" и "парку на Јадру"
- Зеленило уз водоток
- Зеленило уз саобраћајнице (сквер, путно зеленило)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- Становање**
- Стамбена намена мањих густина
 - Стамбена намена мањих густина - у зони забрањене градње
 - Стамбена намена мањих густина - условно, након санације терена
 - Стамбена намена мањих густина - условно у зони забрањене градње
 - Пословање и услуге
 - Саобраћајне површине - приступни путеви
 - Спорт и рекреација
 - Остале зелене површине

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

- Водно земљиште
- Река - регулисано корито
- Шуме

ОГРАНИЧЕЊА И ЗАБРАНЕ У ПРОСТОРУ

- Зона забрањене градње
- Истражни простор литијума
- Далековод 110kV са заштитним појасом далековода и ТС