



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-14172-LOC-1/2018**

Заводни број: **350-302/2018-07**

Датум: **07.06. 2018. 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 **Радована Којића, Јакова Ненадовића 116а** из Ваљева, 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: ДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА на парцели бр. 18548 КО Ваљево)

– број катастарска парцела: **18548 КО Ваљево**

– површина катастарске парцеле: **2304м2**

– површина објекта који се дограђује (са доградњом): **585м2**

– класа и намена објекта:

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

**ДОГРАДЊА ПОСТОЈЕЋЕГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА**

- класификациони број **125221 –**

-складишта мања од **1500м2**

- категорија **Б**

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

– правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу Плана генералне регулације "СЕВЕР" - (Сл. гл. Града бр. 18/16), предметна парцела се налази у зони:

Преовлађујућа намена: **СТАМБЕНА НАМЕНА – МАЛЕ ГУСТИНЕ**

Компатибилане намене: **(1)СТАМБЕНА НАМЕНА – СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ и (2)ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА**

Претекна намена земљишта

У графичком прилогу приказане су претекне (доминантне) намене грађевинског земљишта осталих намена, као и комплекси објекта за јавно коришћење и за јавне намене.

Све намене грађевинског земљишта осталих намена су претекне намене у зони, док се

појединачне парцеле као и део парцеле може наменити компатибилним наменама.

**Компатибилна намена земљишта :**

На подручју плана на осталом земљишту може се применити компатибилна намена према табели компатибилних намена .

*врста грађевинског земљишта: градско грађевинско земљиште*

**ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР „СЕВЕР” - (Сл. гл. Града бр. 18/16),

**Врста и намена објеката који се могу градити**

У преовлађујућој намени: стамбени до три стана, стамбено-пословни, пословни објекти са јавним делатностима и услугама, верски и други .

У компатибилној намени:

(1) Стамбени са четири и више стана, стамбено пословни.

(2) МОГУ се градити објекти: трговински, **складишта** и радионице са могућношћу производње до 200м<sup>2</sup>, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, услуге, спорт и рекреација, расадници и други објекти комерцијалног карактера у којима се обављају делатности и услуге које не загађују ваздух, земљиште и воде, које не изазивају прекомерну буку и вибрације.

**Врста и намена објеката који се не могу градити**

У преовлађујућој и компатибилној намени НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге за које је потребна израда процене утицаја на животну средину и за који се може тражити процена утицаја на животну средину као и који изазивају буку већу од граничних вредности дозвољених индикатора на отвореном простору, према преовлађујућој намени у важећој Одлуци о заштити од буке на територији града Ваљева.

**Висина објекта**

Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње

**Растојање од наспрамних објеката**

Растојања се односе на наспрамне фасада које доминантно садрже отворе стамбених просторија и обрачунавају се према висинама фасадних равни на тим позицијама.

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

Растојања су зависна од висине објеката.

Растојање износи 1,0 висину фасаде вишег објекта, али не мање од 8м између објеката са четири и више станова .

Када је нижи објекат доминантно јужно, растојање је једнако висини нижег објекта али не мање од 7м.

Растојање може износити 0,5 висине вишег објекта али не мање од 6м;

- када је "дужина преклапања" наспрамних фасада 10м или мање
- кад фасада наспрам објекта који садржи отворе за осветљење стамбених просторија објеката, садржи само отворе за осветљење не стамбених просторија .

Наспрамна растојања фасада висине до 8м, које садрже отворе стамбених просторија износи минимално 5м.

Растојања фасада висине до 8м када један од објеката садржи отворе за дневно осветљење а други не садржи, минимално износи 4м.

**СМЕРНИЦЕ ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Обавезна израда Урбанистичког пројекта прописује се:

- за изградњу на грађевинским парцелама на којима се жели изградња на основу компатибилне намене,

**НЕУСКЛАЂЕНОСТ:**

Предложено идејно решење - ИДР за изградњу, на парцели бр. **18548** КО Ваљево, урађено од стране АРХИТЕКТОНСКИ СТУДИО ИЛИЋ нас. Ослободиоци Ваљева 55/10, Ваљево, одговорни пројектант – Срђан Илић, дипл. инж. арх., бр. лиценце 300 Ф774 08, **није у складу са ОДРЕДБАМА ПЛАНА СМЕРНИЦАМА ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА** утврђеним планом генералне регулације „СЕВЕР”, („Сл. гласник града Ваљева”, бр. 18/16).

**НЕУСКЛАЂЕНОСТ ЈЕ СА СМЕРНИЦАМА ЗА ПРИМЕНУ И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА** у којима стоји: „Обавезна израда Урбанистичког пројекта прописује се: за изградњу на грађевинским парцелама на којима се жели изградња на основу компатибилне намене.

Како је према подацима из ИДР-а намена **складиште** после доградње површине **585м<sup>2</sup>**, а како се у



компатибилној намени МОГУ се градити објекти; трговински, складишта и радионице са могућношћу производње до 200м<sup>2</sup>, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, услуге, спорт и рекреација, расадници и други објекти комерцијалног карактера у којима се обављају делатности и услуге које не загађују ваздух, земљиште и воде, које не изазивају прекомерну буку и вибрације. Складиште је део комплекса за који у захтеву није наведена намена, као што није наведено ни за коју врсту производа или материјала је намењено складиште.

ПРЕМА ТОЈ ОДРЕДБИ ПЛАНА „за изградњу на грађевинским парцелама на којима се жели изградња на основу компатибилне намене“ неопходна је ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА што предходи локацијским условима па НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом

НАПОМЕНА 1: ИДР -ом је није предвиђено правилно одстојање од постојећем стамбеног објекта на сиседној јужној страни од предвиђене изградње зато што је неопходно користити правило за наспрамно одстојање „Растојање може износити 0,5 висине вишег објекта али не мање од 6м“ јер је постојећи стамбени објекат нешто виши од 8м, а тражени складишни објекат је висине 8м према ИДР-у а висине је око 8.5 м када се висина мери од нивоа терена пре предвиђене изградње / терен је накоти око 264,60 а венац 273,29 /. Растојање од 6м је минимално могуће када оба објекта нису нижа од 8м.

НАПОМЕНА 2: Постојећа надстрешница која је део објекта који се дограђује јер се испод ње улази у постојећи објекат који се дограђује, што се види у катастарско топографском плану и ИДР-у, за коју се у ИДР-у каже да спада у нелегаллизоване објекте, потребно је да буде озакоњена јер у члану 156. 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), стоји: „Не може се вршити технички преглед објекта или његовог дела, ни одобрити употреба ако је објекат, односно његов део, изграђен без грађевинске дозволе.“

Имајући у виду све наведено, закључак је да НИЈЕ могуће дозволити градњу у складу са поднетим захтевом док се не испуне услови из плана и закона.

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.

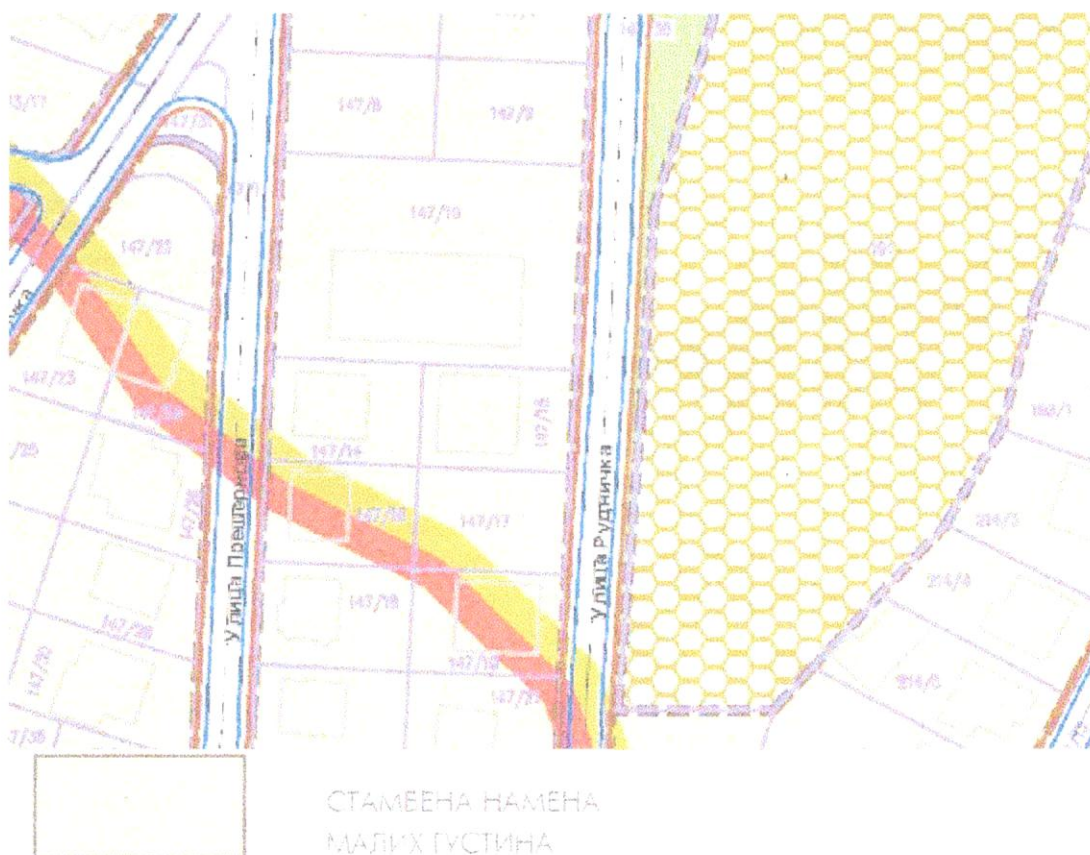
Графички прилози:

1. Стање ГеоСрбија
2. Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина и ограничења
3. Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација

## 1. Стање ГеоСрбија

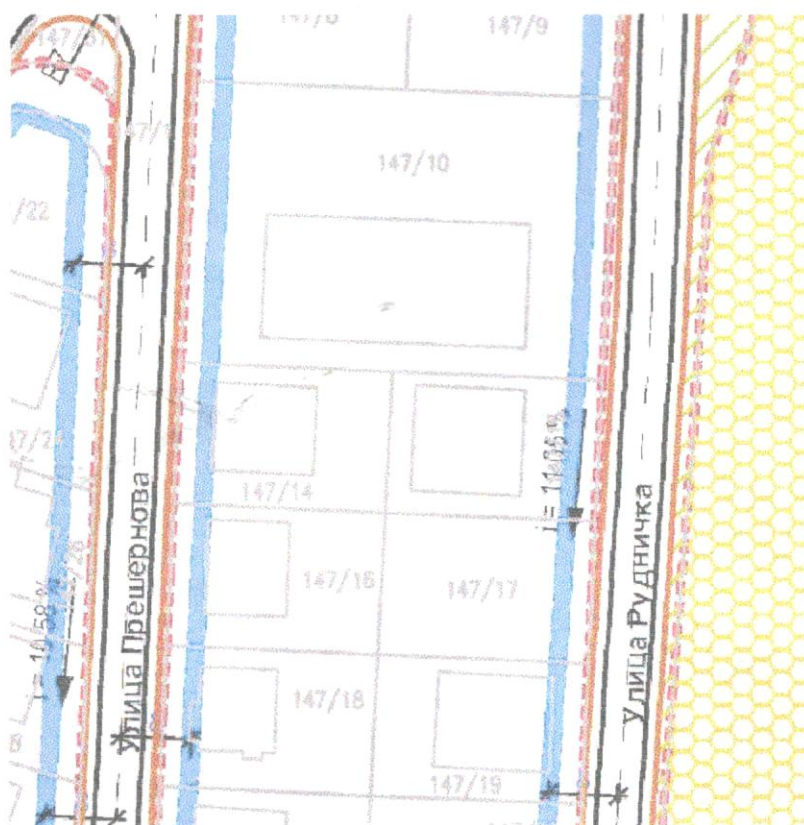


## 2. Планирана функционална организација простора са претежном планираном наменом површина и ограничења





### 3. Саобраћајно решење, нивелација и урбанистичка регулација



обрадио:  
Саветник за послове урбанистичког и просторног  
планирања и обједињене процедуре  
Властимир Чарнојевић дипл.инж.арх.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ НАЧЕЛНИКА  
ГРАДСКЕ УПРАВЕ  
ШЕФ ОДСЕКА  
за урбанизам и саобраћај  
Светислав Петровић, д.у.с.

Svetislav  
Petrović  
229063693-040  
4973773228

Digitally signed by Svetislav Petrović  
229063693-0404973773228  
DN: cn=Svetislav Petrović, o=GRADSKA UPRAVA ZA LOKALNI  
RAZVOJ I PRIVREDU URBANIZAM  
VALJEVO, email=Svetislav.Petrovic@gradskaurpava-valjevo.rs, c=RS  
229063693-0404973773228  
Date: 2015.06.11 16:21:22+0200