

Градско веће града Ваљева, решавајући по приговору инвеститора „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац, поднет преко пуномоћника Мирјане Медуловић- Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ МИРМЕДМАР, ул. Карађорђева број 120ђ, Ваљево и адв. Војислава Џоковића, ул. Владе Даниловића број 20., Ваљево, изјављен на Закључак Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру број АПР: ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, заводни број 350-690/2025-07 од 10.10.2025. године, на основу члана 170. став 1. тачка 1) Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“ број 18/16, 95/18-аутентично тумачење и 2/23-Одлука УС РС) и члана 57. став 1. тачка 5. Статута града Ваљева („Службени гласник града Ваљева“ број 5/19) на седници одржаној дана \_\_\_\_\_ 2025. године, донело је

## РЕШЕЊЕ

**ОДБИЈА СЕ** приговор инвеститора „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац, поднет преко пуномоћника Мирјане Медуловић- Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ МИРМЕДМАР, ул. Карађорђева број 120ђ, Ваљево и адв. Војислава Џоковића, ул. Владе Даниловића број 20., Ваљево, изјављен на Закључак Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру број АПР: ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, заводни број 350-690/2025-07 од 10.10.2025. године, као неоснован.

## Образложење

Закључком Градске управе града Ваљева, Одељења за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру број АПР: ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, заводни број 350-690/2025-07 од 10.10.2025. године одбачен је захтев „KONST-BAU“ д.о.о. Београд, за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде на кат.парцели бр. 3619/1 КО Ваљево, због недостатка у садржини идејног решења.

На наведени закључак инвеститор „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац, преко пуномоћника Мирјане Медуловић- Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ МИРМЕДМАР, ул. Карађорђева број 120ђ, Ваљево и адв. Војислава Џоковића, ул. Владе Даниловића број 20., Ваљево изјавио је приговор из следећих разлога:

- Надлежни орган наводи чл. 13. Уредбе о локацијским условима као основ за доношење закључка којим се одбацује захтев, уместо да изда локацијске услове у року од 5 дана, након што су имаоци јавних овлашћења доставили услове за пројектовање и прикључење по захтеву

органа, како је прописано у наведеном члану. Чланом 6. Уредбе о локацијским условима и чл. 7. и 8. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем прописано је да надлежни орган одмах по пријему захтева за издавање локацијских услова проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и закључком одбацује захтев уколико ти услови нису испуњени, а не након прибављања свих података од органа надлежног за послове државног премера и катастра, у складу са чл.7. Уредбе и чл. 9. Правилника, по којима се ови подаци траже само ако су испуњени формални и други услови за даље поступање и након прибављања свих услова од ималаца јавних овлашћења, у складу са чл.9. Уредбе и чл. 11. Правилника. Дакле, надлежни орган је супротно Уредби и Правилнику, на основу захтева за издавање локацијских услова, који је поднет 31.08.2025. године, поднео РГЗ-у захтев за податке 04.09.2025. године, а затим и захтеве имаоцима јавних овлашћења и након добијених и плаћених свих услова, тек након 44 дана од подношења захтева за локацијске услове, донео закључак којим се одбацује захтев, јер нису испуњени формални услови.

- Формални недостаци, наведени у закључку којим се одбацује захтев, не одговарају чињеничном стању и не могу бити основ за одбацавање захтева:

1. Навод да није уписана класификациона ознака гараже није у складу са чл.7. Правилника о класификацији објекта („Сл.гласник РС“ бр.22/2015), јер се овим правилником третирају само самосталне зграде гаража, што предметна пројектована гаража није, већ је саставни део стамбено-пословне зграде у чијој је функцији,
2. Навод да у пројекту недостају апсолутне коте, не одговара чињеничном стању. У пројекту су приказане апсолутне коте снимљене од стране геодете, као и све карактеристичне релативне и апсолутне коте-нулта кота, меродавна кота терена, коте етажа, приступне саобраћајнице и партерног уређења,
3. Навод да треба дефинисати меродавну коту је неоснован, јер је у пројекту већ дефинисана и приказана меродавна кота МКТ-0,91/207.22m<sup>пв</sup> у пресеку фасадне равни и пројектованог терена на улазу у објект у ул. Јакова Ненадовића, уз дозвољену интервенцију у односу на природни терен од 51-69 см, а у складу са правилом плана да се за веће објекте и сложене структуре меродавна кота утврђује за сваку подцелину, улаз, ламелу. Предметни објект представља недељиву целину, јединствену ламелу ширине 11,42m у ул. Јакова Ненадовића до 9,11m у задњем делу парцеле и сложену структуру, јер висинска разлика постојећег терена од улице Јакова Ненадовића 207.45 m<sup>пв</sup> до задњег дела парцеле у коме се завршава зона дозвољене изградње 201.72 m<sup>пв</sup>, износи 5,73m и то на нестабилном терену, који се према геотехничким истраживањима и приложеном елаборату може стабилизovati, како у односу на предметну грађевинску парцелу, тако и у односу на суседне парцеле, само

изградњом објекта који би се спустио темељима на дубину 3,5 m испод најниже постојеће тачке терена, на коту 198.35 m<sub>n.v.</sub> Због свих наведених, веома сложених карактеристика локације, објекат је морао бити максимално прилагођен природном терену и геотехничким условима, тако да је пројектована гаража у два нивоа за паркирање 24 аутомобила, сутерен са пословним апартманима и приземље са 3Сп и повученом етажом у функцији становања. План не условљава дефинисање меродавне коте терена према улици и регулационој линији, па је без основа захтев надлежног органа да се дефинише још једна, или више меродавних кота и према планираној неизграђеној улици на северној страни објекта. Планирана нова неизграђена улица, која је делом у власништву инвеститора има велики пад од 12% и архитектонски је немогуће венац објекта прилагодити том паду. Треба имати у виду да висина објекта, посматрано из нове улице не угрожава објекат са друге стране, јер је он на коти која је виша за 2 m у односу на предметну парцелу,

4. Беспредметно је навођење правила плана да је подрум етажа, чија је таваница на макс. 1 m од меродавне коте, када је пад терена велики и када природно изискује изградњу сутерена, што је у овом случају неизбежно. То потврђује и наредни став плана, цитиран у закључку, у коме се наводи да је сутерен етажа, чија је таваница на одстојању већем од 1 m од меродавне коте, што значи да се искључује претходни став о подруму, чисте висине 2,4 m, а користи се најчешће за помоћни простор. У плану је наведено да се сутерен најчешће користи као помоћни простор висине 2,4 m, јер је у овом плану претежно заступљено породично становање као намена, али надлежни орган не узима у обзир да је намена предметне парцеле становање средње густине у којој је претежно планирана изградња стамбених зграда, које могу имати у свом саставу и пословање у сутерену,
5. Беспредметно је и навођење правила плана да је за пословна приземља кота пода макс. 0,2 m од меродавне коте, када се у конкретном случају у приземљу налази становање, а пословање је у сутерену,
6. Став плана да се простор између РЛ и ГЛ може користити за паркирање, при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, у овом случају није споран, јер се паркингу ПМ1 приступа из улице Јакова Ненадовића- на једном месту по ширини фронта парцеле, паркингу ПМ2 се приступа из друге нове улице- на размаку од око 40 m од приступа за гаражу, а 2 паркинг места ПМ3 и ПМ4 су са задње стране парцеле. Овде треба имати у виду да су 24ПМ смештена у подземну гаражу, што је преседан у спровођењу планова, а посебно у зонама ван центра града, чиме је сачувано 25% зелене површине, више од 20% колико је по плану. Такође, треба имати у виду неповољну конфигурацију терена и положај парцеле, који условљавају овакав приступ.

У складу са свим наведеним, сматра да надлежни орган треба да изда локацијске услове, односно настави поступак у смеру у коме је вођен до доношења закључка, у складу са законом и подзаконским актима и планским документом, јер су прибављени и плаћени сви услови у складу са параметрима описаним у идејном решењу, иначе се овакво поступање надлежног органа може сматрати непримереним и незаконитим.

Првостепени орган је овом органу доставио списе предмета број 350-690/2025- 07 са одговором на жалбу.

У достављеном одговору првостепени орган наводи да је поднети приговор допуштен, изјављен од овлашћеног лица и благовремен. Приговор није достављен електронским путем кроз CIS, у складу са чланом 3. Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023).

У односу на примедбе које су наведене у приговору наводи следеће:

Примедба 1:

У главној свесци Идејног решења, у графичким прилозима, наведен је обухват Урбанистичког пројекта, чиме је овај орган доведен у заблуду да је урбанистички пројекат потврђен, у којем случају би и Комисија за планове Скупштине града Ваљева потврдила да је објекат својим положајем, параметрима и наменом усклађен са урбанистичким правилима из важећег планског документа. Тек након исходавања свих услова ималаца јавних овлашћења, и стварања услова за издавање локацијских услова утврђено је да Урбанистички пројекат не постоји, да никада није потврђен, па се приступило и контроли пројекта у односу на параметре важећег плана, при чему су утврђене неусаглашености.

Што се тиче рокова за издавање локацијских услова, они су издати 14.10.2025. године, потписани 16.10.2025. године, а последњи пристигли услови ималаца јавних овлашћења су од датума 01.10.2025. године.

Примедба 2:

Тачка 1:

Правилником о класификацији објеката дефинисана је шифра 124210 - самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и ПАРКИРАЛИШТА. Уколико се део објекта користи за паркирање, потребно је да се дефинише овом шифром.

Тачка 2:

Нејасно је од које се коте мери висина објекта. Уколико се мери од „нулте коте“ која је дефинисана пројектом на -3,64 (+203,53мнв), висина венца је дата на +11,85, без апсолутне коте, па висина објекта онда износи  $11,85+3,64=15,49\text{м}$ , што је више од висине дозвољене планом (13м).

Тачка 3:

Недостају коте дефинисане планом - меродавна кота терена за дефинисање

висине објекта - *Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела.*

Кота таванице подрума у пројекту је на око +205мнв, док је меродавна кота терена, у складу са приложеним КТП-ом око+202мнв, што значи да је таваница подрума 3,0м изнад меродавне коте терена, а планом је дозвољено да буде макс 1,0м.

Меродавна кота МКТ која се наводи у приговору је пресек највише тачке терена и фасаде објекта на месту улаза и као таква није дефинисана планом, већ се користи само за дефинисање максималне висине пода приземља, и не може се користити за дефинисање висине целог објекта.

С обзиром на денивелацију терена која од улице Јакова Ненадовића ка дубини парцеле износи преко 5,0м, и на чињеницу да је са северне стране парцеле предвиђена изградња јавне саобраћајнице, која је такође у паду, у обзир се морају узети услови локације и коте терена уз будућу саобраћајницу, па се и висина објекта мора контролисати и на фронту будуће саобраћајнице.

Тачка 4:

Планом је дефинисано правило за коту таванице подрумске етаже: Подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0 м од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.

Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину, улаз, ламела. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена.

Планом је дефинисана висина сутеренске етаже од 240 цм и препоручена намена. Напомињу да се простори светле висине испод 260цм не могу користити као стамбени простори: Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 м, а користи се најчешће за помоћни простор.

Тачка 5:

У закључку је цитирано правило из плана: *Приземље (П) -кота пода приземља је мин.0,2т од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2т од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).*

Тачка 6:

Цитирано је правило из плана за паркирање и маневарски простор: *Уколико*

је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.

На ситуацијама је потребно приказати колске улазе на парцелу. У конкретном случају, парцела има колски приступ на три места - један приступ за гаражу и два приступа директно на паркинг места, што није уобичајено, а ни допуштено јер се за паркирање на два паркинг места уз регулациону линију као манипулативни простор користи јавна површина - улица.

Наглашава да је првостепени орган донео Закључак о одбацивању захтева за издавање локацијских услова број ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, интерни број 350-690/2025-07 од 16.10.2025.године инвеститора „KONST-BAU D.O.O. BEOGRAD” Ул. Катићева бр. 4, ПИБ 110889587, поднетог преко пуномоћника Мирјане Медуловић - Маринковић ПР „МИРМЕДМАР” Ваљево, Ул. Карађорђева бр. 120Ђ, ПИБ 112940487, за изградњу вишепородичне стамбено - пословне зграде на кат. парцели бр. 3619/1 КО Ваљево, због недостатака у садржини идејног решења.

Опис недостатака детаљно се наводи у Закључку, између осталог:

- није приложен списак свих катастарских парцела које су предмет захтева, у складу са чл. 36. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 96/2023),

- Главна свеска није урађена у складу са чл. 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС”, бр. 96/2023),

- На ситуацијама главне свеске у легенди се појављује обухват урбанистичког пројекта. Уколико је потврђен, потребно га је приложити уз захтев,

- Није уписана класификациона ознака гараже / паркиралишта,

- На графичким прилозима главне свеске потписан је одговорни пројектант,

- Недостају апсолутне висинске коте,

- **Подрум (По) је етажа, ипи удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0m од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.**

**Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела.** Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0m од меродавне коте терена, **чисте висине до 2,4m** а користи се најчешће за помоћни простор.

Приземље (П) -кота пода приземља је мин.0,2m од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2m од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње). **Ускладити идејно решење са правилима за висину објекта - ПГР Север. Потребно је узети у обзир да парцела има две**

**регулационе линије. Дефинисати меродавну коту терена и искотирати висине у односу на обе саобраћајнице.**

*-Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.*

Из напред наведених разлога првостепени орган остаје у свему према наводима из донетог Закључка број ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, интерни број 350-690/2025-07 од 16.10.2025. године и предлаже да Градско веће града Ваљева одбије приговор као неоснован а ожалбени закључак потврди.

Комисија за планове града Ваљева, након разматрања приговора инвеститора „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац , донела је на седници одржаној на дан 26.11.2025. године, под бројем 06-78/2025-04, Стручно мишљење поводом поднетог приговора.

У Стручном мишљењу Комисија за планове града Ваљева констатује да је надлежно Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине доставило тачне наводе у односу на исказане примедбе и то:

**Примедба 1:**

У главној свесци Идејног решења, у графичким прилозима, наведен је обухват Урбанистичког пројекта, чиме је овај орган доведен у заблуду да је урбанистички пројекат потврђен, у којем случају би и Комисија за планове Скупштине града Ваљева потврдила да је објекат својим положајем, параметрима и наменом усклађен са урбанистичким правилима из важећег планског документа. Тек након исходавања свих услова ималаца јавних овлашћења, и стварања услова за издавање локацијских услова утврђено је да Урбанистички пројекат не постоји, да никада није потврђен, па се приступило и контроли пројекта у односу на параметре важећег плана, при чему су утврђене неусаглашености.

Што се тиче рокова за издавање локацијских услова, они су издати 14.10.2025. године, потписани 16.10.2025. године, а последњи пристигли услови ималаца јавних овлашћења су од датума 01.10.2025. године.

**Примедба 2:**

**Тачка 1:**

Правилником о класификацији објеката дефинисана је шифра 124210 - самосталне зграде гаража (надземне и подземне) и ПАРКИРАЛИШТА. Уколико се део објекта користи за паркирање, потребно је да се дефинише овом шифром.

**Тачка 2:**

Нејасно је од које се коте мери висина објекта. Уколико се мери од „нулте коте“ која је дефинисана пројектом на -3,64 (+203,53мнв), висина венца је дата на +11,85, без апсолутне коте, па висина објекта онда износи  $11,85+3,64=15,49\text{м}$ , што је више од висине дозвољене планом (13м).

Тачка 3:

Недостају коте дефинисане планом - меродавна кота терена за дефинисање висине објекта - *Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела.*

Кота таванице подрума у пројекту је на око +205мнв, док је меродавна кота терена, у складу са приложеним КТП-ом око+202мнв, што значи да је таваница подрума 3,0м изнад меродавне коте терена, а планом је дозвољено да буде макс 1,0м.

Меродавна кота МКТ која се наводи у приговору је пресек највише тачке терена и фасаде објекта на месту улаза и као таква није дефинисана планом, већ се користи само за дефинисање максималне висине пода приземља, и не може се користити за дефинисање висине целог објекта.

С обзиром на денивелацију терена која од улице Јакова Ненадовића ка дубини парцеле износи преко 5,0м, и на чињеницу да је са северне стране парцеле предвиђена изградња јавне саобраћајнице, која је такође у паду, у обзир се морају узети услови локације и коте терена уз будућу саобраћајницу, па се и висина објекта мора контролисати и на фронту будуће саобраћајнице.

Тачка 4:

Планом је дефинисано правило за коту таванице подрумске етаже: Подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0 m од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.

Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину, улаз, ламела. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 m, која се регулише нивелацијом терена.

Планом је дефинисана висина сутеренске етаже од 240 цм и препоручена намена. Напомињу да се простори светле висине испод 260цм не могу користити као стамбени простори: Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 m од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 m, а користи се најчешће за помоћни простор.

Тачка 5:

У закључку је цитирано правило из плана: *Приземље (П) -кота пода приземља је мин.0,2m од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2m од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).*

Тачка 6:

Цитирано је правило из плана за паркирање и маневарски простор: *Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.*

На ситуацијама је потребно приказати колске улазе на парцелу. У конкретном случају, парцела има колски приступ на три места - један приступ за гаражу и два приступа директно на паркинг места, што није уобичајено, а ни допуштено јер се за паркирање на два паркинг места уз регулациону линију као манипулативни простор користи јавна површина - улица.

Опис недостатака детаљно се наводи у Закључку, и то:

- није приложен списак свих катастарских парцела које су предмет захтева, у складу са чл. 36. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023),

- Главна свеска није урађена у складу са чл. 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“, бр. 96/2023),

- На ситуацијама главне свеске у легенди се појављује обухват урбанистичког пројекта. Уколико је потврђен, потребно га је приложити уз захтев,

- Није уписана класификациона ознака гараже / паркиралишта,

- На графичким прилозима главне свеске потписан је одговорни пројектант,

- Недостају апсолутне висинске коте,

- **Подрум (По) је етажа, ипи удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0m од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.**

**Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину; улаз, ламела.** Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс. 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0m од меродавне коте терена, **чисте висине до 2,4m** а користи се најчешће за помоћни простор.

Приземље (П) -кота пода приземља је мин.0,2m од меродавне коте терена (истовремено и макс. за пословна приземља), а мах 1,2m од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње). **Ускладити идејно решење са правилима за висину објекта - ПГР Север. Потребно је узети у обзир да парцела има две регулационе линије. Дефинисати меродавну коту терена и искотирати висине у односу на обе саобраћајнице.**

-*Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.*

Из напред наведених разлога Комисија за планове изјављује да су у свему сагласни према наводима из донетог Закључка надлежног Одељења број ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, заводни број 350-690/2025-07 од 16.10.2025. године и предлаже да Градско веће града Ваљева одбије приговор као неоснован а ожалбени закључак потврди.

По оцени навода у приговору, оспореног закључка и свих списа предмета, овај орган је у складу са одредбама члана 170. став 1. тачка 1) ЗУП-а, нашао да приговор није основан.

Дана 31.08.2025. године инвеститор „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац, поднео је преко пуномоћника Мирјане Медуловић- Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ МИРМЕДМАР, ул. Карађорђева број 120ђ, Ваљево захтев за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде на кат. парц. број 3619/1 КО Ваљево, број предмета ROP-VAL-26967-LOC-1/2025, заводни број 350-690/2025-07, поднет преко Централног информационог система обједињених процедура за издавање грађевинских дозвола.

Чланом 53а став 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14. 83/18, 31/19, 37/19, 9/20-др.закон, 52/2021 и 62/2023) прописано је да локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са овим законом и издају се за катастарску парцелу која испуњава услове за грађевинску парцелу.

Чланом 6. став 1. и 2. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Службени гласник РС“ број 96/2023) прописано је да се поступак за издавање локацијских услова покреће подношењем захтева надлежном органу кроз ЦИС.

Уз захтев из става 1. овог члана прилаже се:

1) идејно решење, израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

2) доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за Централну евиденцију.

Чланом 7. Правилника прописано је да по пријему захтева за издавање локацијских услова надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по том захтеву, односно проверава да ли је:

1) надлежан за поступање по захтеву;

2) захтев поднет у прописаној форми и да ли садржи све прописане податке;

3) уз захтев приложено идејно решење израђено у складу са правилником којим се уређује садржина техничке документације;

4) уз захтев приложен доказ о уплати таксе и накнаде прописане чланом 6. став 2. тачка 2) овог правилника;

5) у случају из члана 6. став 3. овог правилника, поднет геодетски снимак.

Чланом 8. став 1. и 2. истог Правилника прописано је да ако нису испуњени формални услови за даље поступање по захтеву, прописани чланом 7. овог правилника, односно ако се за предметну изградњу или извођење радова не прибављају локацијски услови, орган коме је поднет захтев за издавање локацијских услова и усаглашени захтев за издавање локацијских услова ће захтев одбацивати закључком уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање (таксативно наводи сваки од недостајућих података у захтеву, односно сваки од недостајућих прилога, као и недостатке прилога који су поднети уз захтев).

Орган коме је поднет захтев, ће захтев за издавање локацијских услова и усаглашени захтев за издавање локацијских услова одбацивати закључком и ако идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова, уз навођење свих недостатака, односно разлога за одбацивање, не упуштајући се у оцену техничке документације у складу са одредбом члана 8ђ Закона.

Чланом 8. став 6. и 7. наведеног Правилника прописано је да ако подносилац захтева у року од 30 дана од дана објављивања акта из ст. 1. и 2. овог члана, поднесе усаглашени захтев и отклони све утврђене недостатке, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу за подношење захтева и накнаду наведену у члану 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Подносилац захтева може само једном искористити право на подношење усаглашеног захтева без обавезе достављања документације поднете уз захтев који је одбачен и поновно плаћања административне таксе за подношење захтева и накнаде наведених у члану 6. став 2. тачка 2) овог правилника.

Чланом 3. став 1. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“ број 87/2023) прописано је да локацијски услови садрже све урбанистичке, техничке и друге услове и податке потребне за израду идејног пројекта, пројекта за грађевинску дозволу и пројекта за извођење, у складу са Законом.

Чланом 6. наведене Уредбе прописано је да се поступак за издавање локацијских услова покреће подношењем захтева надлежном органу.

По пријему захтева из става 1. овог члана, надлежни орган проверава испуњеност формалних услова за поступање по захтеву и да ли је надлежан за поступање по захтеву.

Надлежни орган ће закључком одбацивати захтев за издавање локацијских услова ако није надлежан за поступање по захтеву.

Надлежни орган ће закључком одбацивати захтев за издавање локацијских услова и у следећим случајевима:

1) ако захтев није поднет у прописаној форми;

2) ако уз захтев није приложено идејно решење;

3) ако уз захтев није приложен доказ о уплати административне таксе за подношење захтева и накнаде за централну евиденцију;

4) ако се за изградњу или извођење радова из захтева не прибављају локацијски услови;

5) ако идејно решење не садржи податке потребне за издавање локацијских услова;

6) ако постоји неслагање урбанистичких параметара у идејном решењу са урбанистичким параметрима дефинисаним планским документом.

У закључку из ст. 3. и 4. овог члана надлежни орган таксативно наводи све разлоге за одбацивање захтева, а нарочито наводи недостајуће податке у захтеву, недостајуће доказе и недостатке прилога који су поднети уз захтев ако их има, укључујући и недостатке идејног решења због којих се не могу израдити комплетни локацијски услови, односно услови за пројектовање и прикључење.

Изузетно од става 4. овог члана, надлежни орган неће одбацивати захтев за издавање локацијских услова ако је подносилац у захтеву погрешно унео класу и намену објекта, већ ће те податке исправити кроз ЦИС, на основу идејног решења достављеног уз захтев.

На закључак из ст. 3. и 4. овог члана подносилац захтева може поднети приговор у року од три дана од дана достављања, преко првостепеног органа надлежном општинском, односно градском већу, а ако је закључак донело надлежно министарство или надлежни орган аутономне покрајине, приговор се изјављује Влади, односно извршном органу аутономне покрајине.

Ако подносилац захтева у року од 30 дана од дана објављивања закључка из ст. 3. и 4. овог члана, кроз ЦИС поднесе усаглашен захтев, не доставља документацију поднету уз захтев који је одбачен, нити поново плаћа административну таксу и накнаду за централну евиденцију.

Након пријема захтева Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру извршило је проверу формалних услова за поступање по захтеву у складу са наведеним Правилником и утврдило следеће:

Потребно је приложити списак свих катастарских парцела које су предмет захтева, а у складу са чл. 36. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/2023).

Провером да ли је приложено Идејно решење урађено у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начин вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта и да ли је усклађено са

важећим планским документом, утврђено је да идејно решење садржи следеће недостатке:

- Главна свеска није урађена у складу са чланом 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/2023).

- На ситуацијама главне свеске у легенди се појављује обухват урбанистичког пројекта. Уколико је потврђен, потребно га је приложити уз захтев.

- Није уписана класификациона ознака гараже/паркиралишта.

- На графичким прилозима главне свеске потписан је одговорни пројектант.

- Недостају апсолутне висинске коте.

- Подрум (По) је етажа, или удвојена етажа, чија је таваница на мах 1,0м од меродавне коте терена, а користи се најчешће за помоћни простор и гараже.

Меродавна кота терена је најнижа тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње. За веће објекте и сложене структуре, меродавна кота се утврђује за сваку подцелину, улаз, ламела. Природни терен пре изградње подразумева дозвољену интервенцију на терену до макс 1.0 м, која се регулише нивелацијом терена.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4м а користи се најчешће за помоћни простор.

Приземље (П)- кота пода приземља је мин. 0,2м од меродавне коте терена (истовремено и макс. За пословна приземља), а мах 1,2м од највише коте терена, за стамбене објекте (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње). Потребно је ускладити идејно решење са правилима за висину објекта- ПГР Север, узети у обзир да парцела има две регулационе линије и дефинисати меродавну коту терена и искотирати висине у односу на обе саобраћајнице.

- Уколико је грађевинска линија увучена у односу на регулациону, тај простор се може користити за паркирање при чему маневарски простор за приступ паркингу мора бити на парцели, не може се маневрисати преко јавне површине.

Поступајући у складу са наведеним Правилником, првостепени орган је подносиоцу захтева указао на недостатке које исти садржи уз поуку да их може отклонити у року од 30 дана од дана објављивања овог закључка.

Имајући у виду наведено, правилно је по оцени овог органа Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру у поступку по поднетом захтеву инвеститора „KONST-BAU DOO BEOGRAD“, ул. Катићева број 4., Београд- Савски Венац, поднетог преко пуномоћника Мирјане

Медуловић- Маринковић ПР СТУДИО ЗА АРХИТЕКТУРУ И УРБАНИЗАМ МИРМЕДМАР, ул. Карађорђева број 120ђ, Ваљево за издавање локацијских услова за изградњу вишепородичне стамбено-пословне зграде на кат. парц. број 3619/1 КО Ваљево применило одредбе Закона о планирању и изградњи, наведеног Правилника и Уредбе и других позитивних прописа који регулишу ову област и донело Закључак којим је захтев жалиоца одбачен због формалних недостатака.

Чланом 170. став 1. тачка 1) ЗУП-а прописано је: "Другостепени орган одбија жалбу ако нађе:

- 1) Да је првостепени орган правилно спровео поступак и да је побијано решење законито и правилно."

На основу изложеног донето је решење као у диспозитиву.  
Ово решење је коначно у управном поступку.

#### **УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ**

Против овог решења може се покренути управни спор тужбом код Управног суда у Београду, у року од 30 дана од дана пријема овог решења. Тужба се подноси непосредно или путем поште препорученом поштом.

**ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА ВАЉЕВА**

Број: 350-830/2025-01/5

**ПРЕДСЕДНИК  
ГРАДСКОГ ВЕЋА ГРАДА ВАЉЕВА  
Лазар Гојковић**