



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-10969-LOCH-2/2016**
Заводни број: **350-168/16-07**
Датум: **4. 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 Предузећа за производњу и промет „ТИК“ д.о.о., Ваљево, Богољуба Перуничича бр. 2, за издавање локацијских услова на основу усаглашеног захтева, 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), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015, 114/2015) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/2015), издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ
на основу усаглашеног захтева

за реконструкцију производне хале, објекат бр. 1, посебна целина - пословна јединица бр. 2 (хала за производњу, магацин и административни део), изградњу нове трафо станице са припадајућим кабловским водовима за потребе снабдевања посебне целине - пословна јединица бр. 2 и за изградњу и постављање складишног резервоара за ТНГ, на парцели бр. 2026/5 КО Ваљево, привредна зона, у оквиру комплекса некадашње фабрике „СТЕФИЛ“

1 – број катастарске парцеле: 2026/5 КО Ваљево

2 – површина катастарске парцеле: 1.01.14 ха

3 – класа и намена објекта:

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

- производни објекат бр. 1, посебна целина - пословна јединица бр. 2
- индустријске зграде, наткривене зграде које се користе за индустријску производњу, класификациони број 125103, све осим радионица, категорија В (ћирилица), учешће у укупној површини објекта 100%
- трафо станица за потребе снабдевања посебне целине - пословна јединица бр. 2
- локалне трансформаторске станице и подстанице, класификациони број 222420, категорија Г, учешће у укупној површини објекта 100%
- складишни резервоар за ТНГ
- резервоари за нафту и гас, класификациони број 125212, категорија Г, учешће у укупној површини објекта 100%

4 – бруто површина објекта за који се издају услови:

- производни објекат бр. 1, посебна целина - пословна јединица бр. 2
- бруто површина планираног објекта у основи приземља – 1756.67 м²
- надземна бруто површина планираног објекта – 2146.93 м²
- укупна бруто површина планираног објекта – 2146.93 м²
- изграђена површина под објектом – 1744.32 м²

- трафо станица за потребе снабдевања посебне целине - пословна јединица бр. 2
- бруто површина планираног објекта у основи приземља – 22.26 м²
- надземна бруто површина планираног објекта – 22.26 м²
- укупна бруто површина планираног објекта – 22.26 м²
- изграђена површина под објектом – 22.26 м²

5 – правила уређења и грађења:

плански основ за утврђивање правила грађења и уређења

- На основу ПГР „**ПРИВРЕДНА ЗОНА**”, („Сл. гласник града Ваљева”, бр. 6/2015) предметна парцела се налази у зони: **привредна намена (компатибилна намена је комерцијална намена)**

врста грађевинског земљишта: **градско грађевинско земљиште**

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА и ГРАЂЕЊА

Правила грађења и уређења су утврђена на основу ПГР-а „ПРИВРЕДНА ЗОНА”, („Сл. гл. града Ваљева”, бр. 6/2015), Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/2015) и услова надлежних органа и ИЈО.

5.1 Тип изградње: **постојећи производни објекат бр. 1 изграђен је као објекат у прекинутом низу, северни део објекта налази се на међи; нова трафо станица планирана је као слободностојећи објекат; тачна позиција резервоара за ТНГ биће утврђена након прибављања услова и одобрења за изградњу и безбедно постављање складишног резервоара за ТНГ од стране МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одсек за превентивну заштиту, а према условима 09/10/12 бр. 217-6308/16 од 30. 6. 2016. године**

- у оквиру грађевинске парцеле намењене производним делатностима, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се изграђивати и објекти пратећег садржаја који су у функцији производног процеса и неопходних пратећих делатности уз тај процес

- објекти пратећег садржаја могу бити уз производне објекте /без одстојања/

- локација објекта се утврђује тако да морају бити задовољени услови противпожарне заштите и других опасности по околину укључујући и ризик од незгоде

Заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

Уколико преко парцеле пролазе водови комуналне инфраструктуре, коридори са заштитним појасом се не могу користити за изградњу објеката осим када је то посебно омогућено условима предузећа која управљају тим објектима.

5.2 Надземна грађевинска линија: **задржава се постојећа грађевинска линија производног објекта; на источној, западној и јужној страни парцеле, минимално 6 м од међе односно од планиране регулационе линије; испред грађевинске линије се могу наћи објекти за контролу улаза, портирница и улазна надстрешница, али не сме прелазити регулациону линију; постојећи објекти се приликом реконструкције могу оставити на постојећој грађевинској линији**

5.3 Подземна грађевинска линија: **грађевинска линија подземних етажа не сме да пређе регулациону линију**

5.4 Растојање основног габарита објекта од суседних грађевинских парцела: **задржава се постојеће растојање за производну халу; на источној, западној и јужној страни парцеле, минимално 6 м од међе односно од планиране регулационе линије**

5.5 Међусобна удаљеност објеката:

- **растојање производног објекта од границе суседне парцеле износи минимално 4 м**

- **постојећи објекти чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза, али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4 м од границе суседне парцеле**

- **између два пословна-привредна објекта /на суседним парцелама/ износи минимално 8 м**

Однос према затеченим стамбеним објектима и парцелама:

- **најмање одстојање нових објеката нестамбене намене је 10 м од објеката стамбене намене, а минимално одстојање од границе парцеле стамбене намене је 6 м, са обавезним дрворедом према парцели постојеће стамбене намене**

- **растојања могу бити и већа уколико је то предвиђено мерама заштите која произилазе из процене утицаја на животну средину**

5.6 Спратност објекта: **према потребама технолошког процеса, задржава се постојећа спратност уз проширење унутрашњег галеријског простора**

5.7 Кота приземља објекта: **према члану 26. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)**

5.8 Висина назитка стамбене поткровне етаже, врста и нагиб крова, врста кровног покривача, величина и положај отвора, очување или остварење визура, елементи архитектуре, светларници: **одводњавање атмосферске воде са кровних површина не сме угрожавати суседне кат. парцеле; врста кровног покривача и геометрија крова – у зависности од архитектонског решења; архитектуру објекта прилагодити планираној намени објекта и технологији производног процеса, садржајима као и окружењу, у смислу функционалности, форме и примењених материјала**

5.9 Висина објекта: **задржава се постојећа висина објекта; максимална висина објекта за делатности и производњу - према потребама технолошког процеса; максимална висина објекта пратеће намене - према техничким потребама процеса који се одвијају у објекту, а не више од 10 м**

5.10 Испади на делу објекта који је виши од 3м: **према члану 29. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)**

5.11 Спољне степенице: **према члану 30. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, бр. 22/2015)**

5.12 Изградња других објекта на истој грађевинској парцели:

Пратећи објекти:

Уз пословне и привредне објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и објекти пратећег садржаја који су у функцији производног процеса и неопходних пратећих делатности уз тај процес, уз поштовање правила изградње.

Уз затечене стамбене објекте могу се градити помоћни објекти према правилима за помоћне објекте. Помоћни објекти садрже оставе, котларнице, летње кухиње, гараже, тремове и надстрешнице.

- дозвољена је само реконструкција и доградња објекта становања на постојећим парцелама стамбене намене, односно оним на којима се у моменту доношења плана налази легално или нелегално изграђен стамбени објекат, пријављен за легализацију, према правилима за интервенције на постојећим објектима

5.13 Забране: **врста и намена објекта чија изградња је забрањена - нови стамбени објекти**

5.14 Индекс заузетости: **максимално 60% под производно - привредним објектима; минимално 25% под зеленилом; под саобраћајним манипулативним површинама и под објектима укупно максимално 75%**

5.15 Паркирање и гаражирање возила, приступ и уређење пасажа: **минималан број паркинг места на парцели је три за мала особна возила; најмање једно паркинг место за теретно возило носивости минимално пет тона, које може бити у оквиру манипулативне површине; остало паркирање - у складу са потребама објекта и запослених у комплексу**

5.16 Објекти у унутрашњости парцеле и блока: /

5.17 Одводњавање површинских вода, озелењавање: **површинске воде се одводе са парцеле слободним падом од најмање 1.5% према риголама; површинске воде се не могу усмеравати према суседним парцелама; у оквиру грађевинске парцеле под зеленилом треба да буде минимално 30%; под интерним саобраћајницама, паркинзима и манипулативним површинама до 20% или 70% са објектом; производни комплекс, мора да има обавезно ободно зеленило према парцелама друге намене ширине 5 – 10 м односно једноструки или двоструки дрворед; свака парцела мора имати минимално једну садницу дрвореда и на сваких 20 м² обавезне зелене површине, али не мање од 10 садница у дрвореду**

5.18 Ограда парцеле: **ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује; ограда се поставља на подзиду, а висина ограде може бити највише 2.20 м; капије на уличној огради не могу се отворити изван регулационе линије; врста ограде мора бити у складу са потребама производног процеса који се одвија на парцелама.**

5.19 Фазна изградња: /

5.20 Прописи за обављање делатности: **врста и намена објекта који се могу градити: - индустрија, грађевинарство, производно занатство, складишта; компатибилна намена - комерцијална намена - објекти тржних центара, складишта, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, и други слични објекти**

5.21 Остало: /

5.22 Графички прилози:

1 - Претежна планирана намена површина – ПГР „ПРИВРЕДНА ЗОНА”

2 - Саобраћајно решење и нивелација – ПГР „ПРИВРЕДНА ЗОНА”

6 – услови за пројектовање и прикључење на комуналну, саобраћајну и другу инфраструктуру:

6.1 Саобраћај, колски и пешачки приступи и токови: **приступ парцели мора бити обезбеђен пролазом за прилаз парцели противпожарног возила и теретних возила типа „шлепер“ минималне ширине 5 м и минималне висине 4.5 м; унутрашњу саобраћајну мрежу предвидети тако да опслужи све постојеће и планиране објекте и омогући кружни ток возилима посебне намене**

6.2 Водоводне инсталације: **према условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 2026/5 КО Ваљево по обједињеној процедури, бр. 01-4018/2 од 13. 6. 2016. године**

6.3 Фекална канализација: **према условима ЈКП „Водовод Ваљево“, за пројектовање прикључка унутрашњих инсталација на градску водоводну и канализациону мрежу за парцелу бр. 2026/5 КО Ваљево по обједињеној процедури, бр. 01-4018/2 од 13. 6. 2016. године**

6.4 Кишна канализација: /

6.5 Електро инсталација: **према техничким условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд – Регионални центар Електросрбија Краљево, ОДС - ОГРНАК ВАЉЕВО, за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије, потрошња на средњем или високом напону, бр. 02/2533/68/2016 од 14. 6. 2016. године;**

НАПОМЕНА – у складу са наведеним условима потребно је закључење посебног уговора о изградњи неопходне инфраструктуре, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе

6.6 Телеком: **према условима Телекома Србије, РЕГИЈА БЕОГРАД, Извршна јединица Ваљево бр. 222006/2-2016 од 9. 6. 2016. године**

6.7 Топлана: /

6.8 МУП: **према условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљево, Одске за превентивну заштиту 09/10/12 бр. 217-6308/16 од 30. 6. 2016. године; тачна позиција резервоара за ТНГ биће утврђена након прибављања услова за изградњу и безбедно постављање складишног резервоара за ТНГ од стране МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљево, Одсек за превентивну заштиту, а према наведеним условима 09/10/12 бр. 217-6308/16 од 30. 6. 2016. године**

7 – подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења: /

8 – рок важења:

- локацијски услови су основ за израду извода из пројекта за грађевинску дозволу као и пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе;

- локацијски услови престају да важе ако инвеститор у року од годину дана од издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе;

- локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев

9 – други подаци, у складу са посебним законима:

9.1 Водопривреда: /

9.2 Геологија: /

9.3 Заштита животне средине: **у свему према важећем Закону о заштити животне средине и у складу са МИШЉЕЊЕМ бр. 501-сл/16-07 од 7. 6. 2016. године, издатим од стране Градске управе за локални развој, привреду, урбанизам и комуналне послове - Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине – Одсек за грађевинарство и заштиту животне средине; потребно је да инвеститор поднесе захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину**

9.4 Противпожарна заштита: **планиране радове извести према важећим техничким прописима и стандардима из ове области, у свему према Закону о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09**

и 20/2015) и према условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одске за превентивну заштиту 09/10/12 бр. 217-6308/16 од 30. 6. 2016. године

9.5 Министарство одбране: /

9.6 Санитарна заштита: /

9.7 Енергетска ефикасност: **елаборат енергетске ефикасности (елаборат ЕЕ) који обухвата прорачуне, текст и цртеже, ако је потребно, урадити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011); елаборат треба да буде саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе**

9.8 Приступачност: **приликом процеса пројектовања поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)**

9.9 Техничка документација: **на основу 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) – уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се извод из пројекта за грађевинску дозволу као и пројекат за грађевинску дозволу, израђени у складу са важећим Законом о планирању и изградњи и правилником којим се уређује садржина техничке документације – Правилник о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објеката („Сл. гласник РС“, бр. 23/2015, 77/2015)**

9.10 Обавезне сагласности на пројектну документацију: **потребна је сагласност МУП-а РС на пројектну документацију везано за противпожарне услове, у складу са условима МУП-а РС, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, Одске за превентивну заштиту 09/10/12 бр. 217-6308/16 од 30. 6. 2016. године**

9.11 Обавезе одговорног пројектанта: **одговорни пројектант је дужан да уради пројекат за грађевинску дозволу у складу са правилима грађења, према условима ИЈО и свим осталим посебним техничким параметрима који су садржани у локацијским условима; пројекат за грађевинску дозволу обавезно садржи и изјаву одговорног пројектанта и вршиоца техничке контроле, којом се потврђује да је пројекат за грађевинску дозволу урађен у складу са локацијским условима и правилима струке**

9.12 Остало: **захтев за издавање грађевинске дозволе потребно је поднети електронским путем кроз Централни информациони систем, преко интернет портала Агенције за привредне регистре Републике Србије**

Локацијски услови су основ за израду пројекта за грађевинску дозволу и прибављање грађевинске дозволе.

Локацијски услови престају да важе ако инвеститор у року од годину дана од издавања локацијских услова не поднесе захтев за издавање грађевинске дозволе.

Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

По издавању локацијских услова, подносилац захтева може поднети захтев за измену једног или више услова за пројектовање, односно прикључење објекта на инфраструктурну мрежу, у ком случају се врши измена локацијских услова.

На издате локацијске услове 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.

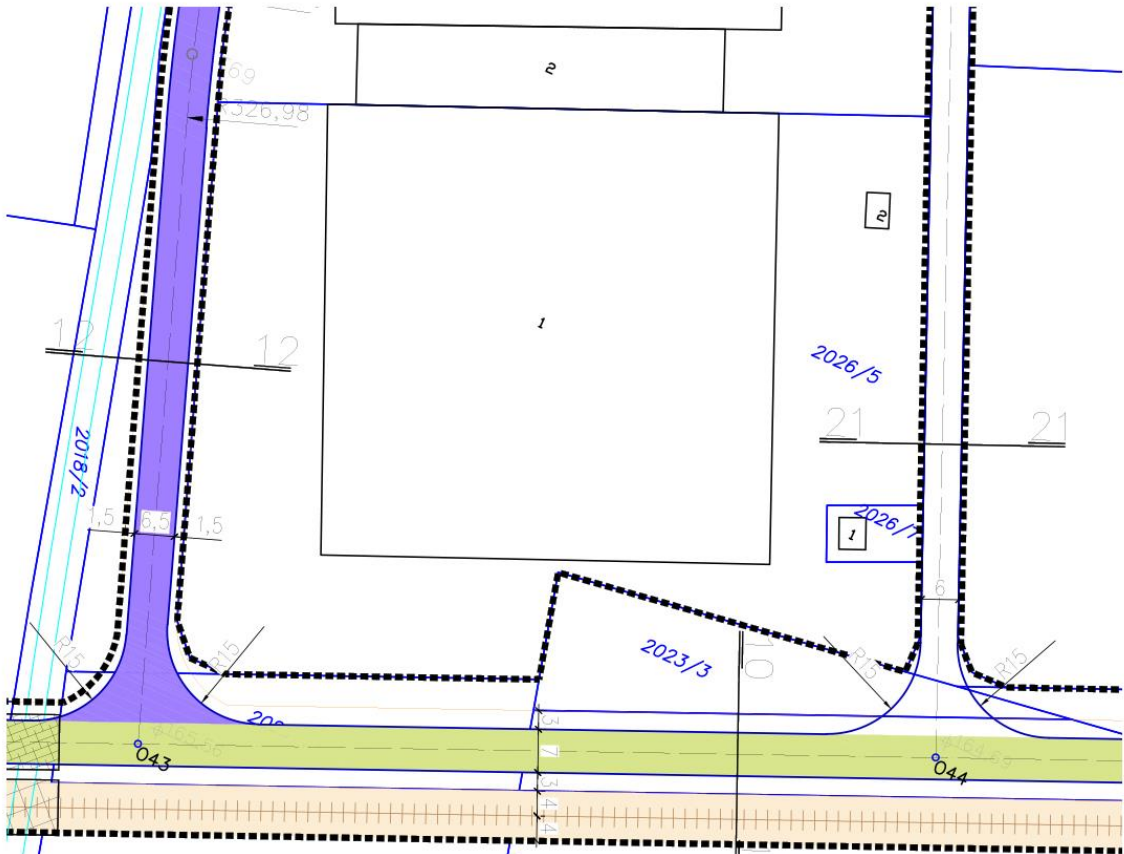
ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА - ПГР ПРИВРЕДНА ЗОНА



ЛЕГЕНДА

<p> ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ=ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</p> <p> РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА</p> <p> ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА</p> <p> ЗОНА ДАЛЕКОВОДА 220 В</p> <p>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</p> <p>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ</p> <p> ТРАНСФЕР СТАНИЦА</p> <p> ТРАФО СТАНИЦА</p> <p> МРС, ГМРС</p> <p> ЈП, ЈПК за камионе</p> <p> ПОГОН ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА</p> <p> ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <p> ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО</p>	<p>САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА</p> <p> ПУТНА И УЛИЧНА МРЕЖА</p> <p> БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА</p> <p> ПАСАРЕЛА</p> <p> ПОСТОЈЕЋА ПРУГА БЕОГРАД-ДРЖАВНА ГРАНИЦА</p> <p> ПЛАНИРАНА ПРУГА</p> <p> ПЛАНИРАНИ ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК</p> <p>ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</p> <p> МЕШОВИТО ПОСЛОВНО-СТАМБЕНА НАМЕНА</p> <p> ПРИВРЕДНО-ПОСЛОВНА НАМЕНА</p> <p> ПРИВРЕДНА НАМЕНА</p> <p>ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ</p> <p> РЕГУЛАЦИЈА РЕКА И ПОТОКА</p>
--	--

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА - ПГР ПРИВРЕДНА ЗОНА



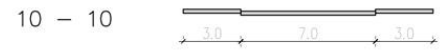
ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ОБУЖАТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- НОВЕ МЕРНЕ ТАЧКЕ КОЈЕ СА ПОСТОЈЕЋИМ ДЕФИНИШУ ГРАНИЦУ ПЛАНА
- САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА – ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ**
- ДРЖАВНИ ПУТЕВИ I Б РЕДА
- УЛИЦЕ I РЕДА
- УЛИЦЕ II РЕДА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ
- ПРИСТУПНЕ УЛИЦЕ
- ПЕШАЧКЕ ПАСАРЕЛЕ
- ИВИЦА КОЛОВОЗА
- ОСА УЛИЦЕ
- ИВИЦА ТРОТОАРА
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- 053 ОСОВИНСКЕ ТАЧКЕ
- 185 НИВЕЛАЦИОНИ ЕЛЕМЕНТИ
- 078 ТЕМЕНЕ ТАЧКЕ
- ВОДОТОКОВИ
- МОСТОВИ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

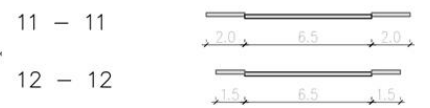
САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА – ЖЕЛЕЗНИЧКИ САОБРАЋАЈ

- ЖЕЛЕЗНИЧКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛОСЕК ПРУГЕ БЕОГРАД – ДРЖАВНА ГРАНИЦА СА ЦРНОМ ГОРОМ
- ПЛАНИРАНИ КОЛОСЕК ПРУГЕ БЕОГРАД – ДРЖАВНА ГРАНИЦА СА ЦРНОМ ГОРОМ
- ПЛАНИРАНИ ИНДУСТРИСКИ КОЛОСЕК
- МОСТ ЗА ЖЕЛЕЗНИЧКУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- ДЕНИВЕЛИСНИ УКРШТАЈ СА САОБРАЋАЈНИЦОМ (ПОДВОЖЊАК)

УЛИЦЕ ПРВОГ РЕДА:



УЛИЦЕ ДРУГОГ РЕДА:



ПРИСТУПНЕ УЛИЦЕ:

