

На основу члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018 и 31/2019), и члана 37. Статута града Ваљева („Службени гласник града Ваљева“ број 5/19), Скупштина града Ваљева, на седници одржаној дана 31.05. 2019. године донела је:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПРОСТОР ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
У УЛИЦИ ВЛАДИКЕ НИКОЛАЈА**

ОПШТИ ДЕО

1. УВОД

1.1. Повод за израду плана

Изради Плана детаљне регулације за простор пословно комерцијалне намене у Улици владике Николаја (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за простор пословно комерцијалне намене у Улици владике Николаја („Службени гласник града Ваљева“, број 20/2018), коју је Скупштина града Ваљева, донела на седници одржаној 12.2018. године.

Повод за израду Плана детаљне регулације за простор пословно комерцијалне намене у Улици владике Николаја је да се изврши редефинисање и утврђивање јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са фактичким стањем на терену, да се изврши пренамена постојећег јавног земљишта у остало грађевинско земљиште, како би инвеститор могао касније да га припоји својим парцелама, у складу са посебним законом, као и утврђивање површина новог јавног грађевинског земљишта за саобраћајнице.

1.2. Правни и плански основ

1.2.1. Правни основ

Правни основ за израду и доношење Плана детаљне регулације су:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) ;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за простор пословно комерцијалне намене

1.2.2. Плански основ

Плански основ за израду и доношење Плана детаљне регулације су:

- Генерални урбанистички план Ваљева („Сл. гласник града Ваљева“, број 5/2013);
- План генералне регулације Север („Сл. гласник града Ваљева“, број 9/2016).

**Генерални урбанистички план Ваљева
("Службени гласник града Ваљева", број
05/13)**

Према ГУП-у Ваљева, блок који је обухваћен овим ПДР-ом налази се у зони **стамбене намене високих густина** где је планирано вишепородично становање високих густина и комерцијално пословање.



Претежна планирана намена површина –

Простор у обухвата Плана намењен је за стамбену намену високих густина, као преовлађујућу доминантну намену. У оквиру претежне намене подразумева се и друга компатибилна намена. На нивоу појединачне парцеле, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Систем центара, снабдевања и услуга – У ГУП-у Ваљева, извршена је подела на следеће нивое: 1) центар града (централна зона са јавним садржајима), 2) реонски центар (комерцијални центар) и 3) центри месних заједница, односно функционалних градских целина.

Функционалне целине – Месне заједнице су, у ГУП-у Ваљева, замењене функционалним целинама, тако да одређена функционална целина обухвата једну или више месних заједница, односно њихових делова. Подручје у граници овог Плана припада функционалној целини 7 “Крушик”

Генерално решење саобраћајне мреже – На основу функционалних и физичких карактеристика саобраћајница и структуре саобраћајних токова на њима, извршена је категоризација саобраћајница на подручју ГУП-а Ваљева.



ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: ГЕНЕРАЛНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Јавне саобраћајне површине које улазе у обухват овог плана ГУП-ом Ваљева су дефинисане као постојећи државни пут (улица Владике Николаја) и планирана сабирна улица (продужетак улице Узун Миркове), а њихове позиције у простору и други елементи предвиђено је да се разрађују одговарајућим плановима.

Систем снабдевања водом – По висинској конфигурацији града Ваљева, технички је условљена водоводна мрежа са више висинских зона. Подручје у граници обухвата Плана, припада нижој зони, коју чини већи део града на обали реке Колубаре. У склопу регионалног система “Ровни” предвиђено је постројење за пречишћавање воде за пиће, капацитета 3x600 l/s. Као прелазно решење водоснабдевања Ваљева, урађен је водозахват на реци Градац, црпна станица и потисни цевовод Ø500mm до постројења за пречишћавање воде за пиће “Пећина”, капацитета 300 l/s.

Канализација – у ранијем периоду, за градску канализацију је био усвојен општи систем канализације вода (отпадних и атмосферских), сем виших делова града, који је налазе на десној обали Колубаре и левој страни Љубостиње, за које је био усвојен сепарациони систем (посебно одвођење отпадних и атмосферских вода). Већи део канализационог система, у центру града, је изведен као општи и треба настојати да се изведена канализација искористи у новом решењу. Тамо где раздвајање не изазива веће тешкоће, треба применити сепарациони систем.

Електроенергетика – ТС 110/35 kV “Ваљево 1” и “Ваљево 2” напајају девет ТС 35/10 kV, које се налазе у подручју ГУП-а Ваљева и три ТС 35/10 kV чије су локације изван граница ГУП-а Ваљева.

Конзумно подручје енергетски је подељено на три дела: градска насеља (која се напајају електричном енергијом из четири ТС 35/10 kV “Ваљево 2”, “Ваљево 5”, “Ваљево 6” и “Ваљево 8”), градска и сеоска насеља (која се напајају електричном енергијом из четири ТС 35/10 kV “Ваљево 3”, “Ваљево 4”, “Ваљево 9” и “Ваљево 11”) и индустријска зона “Крушик” која се напаја електричном енергијом из ТС 35/10 kV “Ваљево 7”.

Основна стратегија даљег развоја електроенергетског система је да створи оптимално решење довољно сигурног, квалитетног и економичног снабдевања

електричном енергијом потрошача на подручју града Ваљева.

Телекомуникациона инфраструктура - На подручју ГУП-а Ваљева, транспортна телекомуникациона мрежа изведена је, у потпуности, у дигиталној технологији. Чини је мрежа оптичких каблова у звездастој структури, која се користи као медијум за повезивање дигиталних система преноса SDX технологије. У фиксној телекомуникационој мрежи планира се у наредном периоду: 1) поступни прелазак са централа за говорне услуге на вишенаменске централе; 2) повећање броја свих врста корисничких услуга; 3) стварање јединствене телекомуникационе мреже различитих сервиса; 4) увођење нових телекомуникационих сервиса и услуга.

Топлификација – Градска топлана има инсталисани капацитет 120MW у систему вреловодног грејања 130/75°C. Врела вода се транспортује дистрибутивном мрежом, дужине око 35,0km. Предвиђена је изградња око 250 топлотних подстанца, капацитета од 50-3000kW.

Гасификација – За потребе изградње разводног гасовода РГ 05-06 Београд – Ваљево, израђена је студија оправданости од стране ЈП “Србијагас”. Деоница разводног гасовода од Непричаве до Ваљева је на високом радном притиску од 50 бара. Предвиђена је изградња главне мерно-регулационе станице “Ваљево” (ГМРС “Ваљево”), капацитета 35.000m³/час, а део капацитета би се транспортовао гасоводом ка Осечини (око 5000m³/час). Код Диваца, пре уласка у подручје ГУП-а Ваљева, одваја се деоница разводног гасовода ка Мионици, капацитета 7.500m³/час).

Правила грађења (ниво правила: генерална правила) –

- коришћење: становање високих густина и комерцијално пословање; пословање се мора обављати у затвореним посебно опремљеним просторима;
- индекс заузетости: максимално 60%;
- максимална висина објекта и спратност: до П+6, максимално 21,0m до коте венца, односно 26,0m до слемена;
- паркирање возила:
 - 1ПМ на 100 m² бруто грађевинске површине или
 - 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу, уколико су стан или пословна јединица мањи од 100 m² бруто грађевинске површине;
 - 1ПМ на 10 m² нето површине просторија за госте ресторана или кафеа, односно 50 m² нето површине банке или агенције;
- зеленило: минимално 15% површине парцеле (без водонепропусног застора).

План генералне регулације „Север“
(„Сл. гласник града Ваљева“, број 9/2016).



ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: ПЛАНИРАНА ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Према важећем ПГР-у, на предметном блоку заступљена је ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА, где се могу градити објекти: трговински, складишта и радионице са могућношћу производње до 200м², 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.

Правила у преовлађујућој намени: ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА

Тип изградње: Слободностojeћи

Минимална површина парцеле: 800м²

Минимална ширина фронта: 20м

Максимална висина венца и спратност: 11м / П+2+Пе

Максимална заузетост: 60%

Одстојање од границе бочних суседних парцела: 3.0м обострано или 1.5м обострано са пуном оградом висине 2.2, према суседу

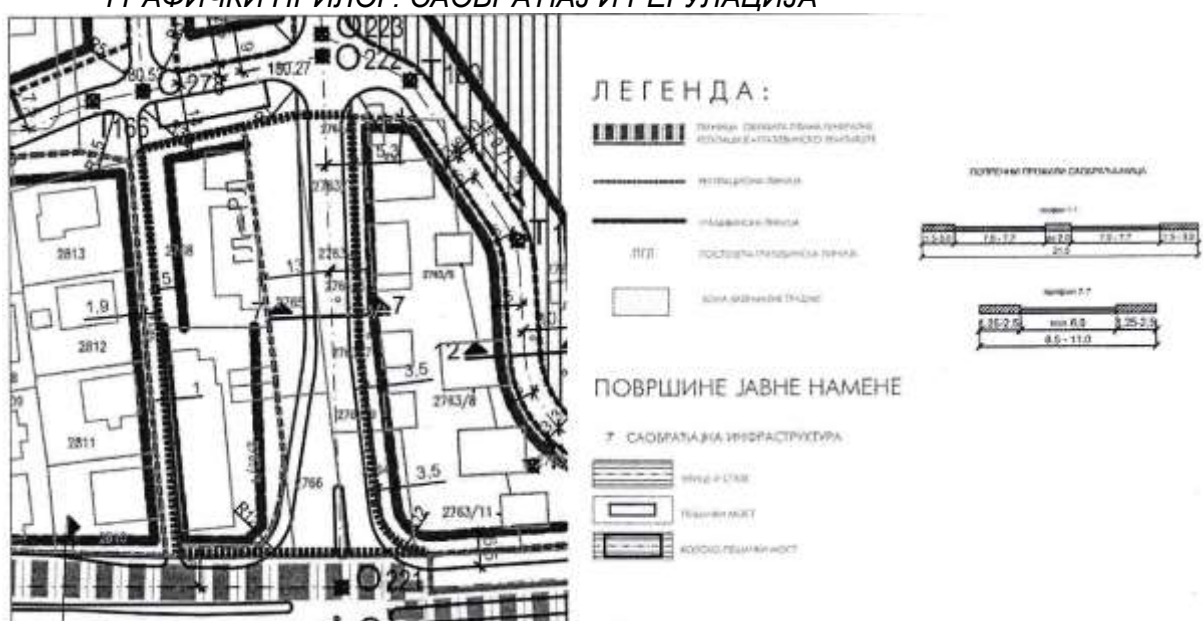


ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: ФУНКЦИОНАЛНИ РАНГ САОБРАЋАЈНИЦА

Јавне саобраћајне површине обухваћене овим Планом у важећем ПГР-у рангиране су као:

- постојећи државни пут (улица Владике Николаја), као најважнија улица у граду,
- планирана сабирна улица (продужетак улице Узун Миркове), која треба да оствари везу Пастерове улице са Улицом владике Николаја, означена и као важна веза са болничким блоком,
- планирана приступна улица (кат. парц. бр. 2814 КО Ваљево) за колско-пешачки саобраћај без дефинисаног попречног профила (постојеће катастарско стање).

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ: САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА



Према графичком прилогу, ПГР-ом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена и као линија која раздваја површине јавних намена међусобно. Све саобраћајнице предвиђене ПГР-ом смештају се у простор коридора саобраћајнице између регулационих линија.

Према ПГР-у, када се утврди грађевинска парцела саобраћајнице – улице, могуће је евентуалне остатке изван парцеле улице придодати парцелама уз улицу, поступком који је предвиђен законом, са наменом која је иста као намена парцела којима се придодaju.

1.3. Опис границе обухвата Плана и грађевинског подручја

Одлуком о приступању изради плана предвиђено је да план обухвати следеће целе катастарске парцеле: 2767/1, 2768, 2767/2, 2766 и 2765 КО Ваљево, и делове катастарских парцела: 2764 и 2763/1 КО Ваљево. Обзиром да се планом, између осталог, ближе дефинише и регулација приступне улице на катастарској парцели бр. 2814 КО Ваљево, у обухват плана је додата и наведена парцела.

У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела и њихових граница у оквиру ПДР-а, меродавни су подаци из графичких прилога број 1. -

„Катастарско - топографски план са границама планског обухвата и грађевинског подручја“..

Границом плана обухваћена је оквирна површина од 00.35.69 ха.

1.4. Постојеће стање

Анализом стања изграђености на локацији је констатовано да се катастарско и изведено стање не слажу те је потребно планом дефинисати нове регулационе и грађевинске линије.

Постојећу намену у оквиру обухвата ПДР-а чине површине јавне намене – саобраћајне површине, и површине остале намене.

Површине јавне намене

У обухвату плана површине јавне намене су саобраћајне површине:

- **државни пут** са јужне стране, реализован са делом који је остао у власништву инвеститора плана (кат. парц. бр. 2767/2 КО Ваљево) и који овим планом треба да се пренамени у јавно грађевинско земљиште за саобраћајну инфраструктуру;

- **сабирна улица** – планиран продужетак улице Узун Миркове, где се катастарско и изведено стање не слажу те је потребно планом дефинисати нове границе грађевинских парцела. Улица је реализована тако да обухвата део катастарских парцела бр. 2764 и 2763/1 КО Ваљево које су у јавној својини, али се катастарска међа и регулација улице не поклапају. Са друге стране, део катастарских парцела бр. 2765 и 2766 КО Ваљево које су неким претходним решењем биле опредељене за реализацију наведене саобраћајнице, а није важећим планом предвиђен нити је нужен за спровођење регулације улице, има карактер јавног грађевинског земљишта;

- **приступна улица** са западне стране, чији је део у власништву инвеститора и треба да се пренамени у јавно грађевинско земљиште – фактичка међа приступне улице заузима део катастарских парцела бр. 2768 и 2767/1 КО Ваљево које су у власништву инвеститора.

Све саобраћајнице у обухвату ПДР-а су реализоване, с тим што је једино државни пут изведен у планираном капацитету.

Продужетак улице Узун Миркове још увек не функционише као сабирна улица обзиром да је изведен само део који је у обухвату овог плана, односно није реализована веза са Пастеровом улицом. Зато се овај део саобраћајнице тренутно користи као приступна улица за насеља „Миливоја Бјелице“ и „Збратимљени градови“.

Приступна улица са западне стране служи као колско-пешачки приступ околним парцелама.

Површине остале намене

На кат. парц. бр. 2767/1 КО Ваљево се налазе два објекта – стамбено-пословни спратности П+2С и приземни магацин изграђен без одобрења за градњу. На катастарској парцели бр. 2768 КО Ваљево, где се налази један породично-стамбени објект спратности П+С+Пк, инвеститор жели да изгради нов пословни објект. Захтев инвеститора је да се приликом израде плана детаљне регулације утврде нове регулационе линије и дефинишу нове грађевинске линије и детаљни услови за изградњу објекта.

Комунална опремљеност планског подручја

Водоснабдевање, одвођење отпадних и атмосферских вода

Предметна локација припада блоку, који је ограничен са источне стране улицом Узун Мирковом, са јужне стране Улицом владике Николаја и са западне стране приступном улицом и припада делу града са изграђеном водоводном и канализационом инфраструктуром. У регулацији приступне улице са западне стране налази се постојећа водоводна мрежа ПЕ Ø 63мм са главном везом на водоводни систем града преко ПЕ Ø 150мм према ХК „Крушик“. Постојећа изграђена водоводна мрежа Ø 50 ÷ Ø 150 мм обухвата све објекте и парцеле и довршена је у потпуности.

На планском подручју, канализација изграђена по општем систему пролази преко катастарских парцела бр. 2768, 2767/1 и 2767/2 КО Ваљево, које су у власништву инвеститора. У питању је главни колектор јавне канализације, изграђен крај реке Љубостиње правцем запад-исток и то Ø 250 мм од улице Војводе Мишића и Јована Дучића, Ø 300 мм улицом Даничићевом, Љубостињском и Пастеровом и Ø 400 мм Узун Мирковом до главног градског колектора у улици Карађорђевој.

У обухвату ПДР-а изграђен је општи систем канализације. Важећим ПГР-ом предвиђена је нова траса атмосферске канализације у регулацији сабирне улице у продужетку Узун Миркове.

Електроенергетска инфраструктура – У планском подручју, налазе се објекти и капацитети, напонског нивоа 1 kV, а снабдевање електричном енергијом се врши из околних трафостаница 10/0,4 kV.

На планираном подручју постојећи електроенергетски водови задовољавају потребе корисника. Објекат који инвеститор плана жели да гради би захтевао максимални капацитет од 30 KW, који је лако остварив преко постојећих прикључака.

Телекомуникациона инфраструктура – У обухвату плана налази се постојећи ТТ кабл – примарна подземна мрежа преко катастарских парцела 2763/1, 2765 и 2768 КО Ваљево до спољног извода у регулацији приступне улице на катастарској парцели 2814 КО Ваљево.

Топлификација – У окружењу планског подручја, изграђени су вреловоди, који снабдевају околне, суседне објекте.

Гасоводна мрежа

У границама ПДР-а не постоји гасоводна мрежа.

1.5. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

Подаци и услови надлежних институција

| р.б. | Назив институције | Број и датум | Број и датум издатих услова |
|------|--|---------------------------------|-----------------------------|
| 1 | Завод за заштиту природе србије 11 070 Нови Београд, ул. Др. Ивана Рибара бр. | | |
| 2 | Завод за заштиту споменика културе 14 000 Ваљево, ул. Милована Глишића бр. 2 | | |
| 3 | Министарство одбране Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру 11 000 Београд, ул. Немањина бр. 15 | 350-630/18-07 од 20.02.2019. | 4335-2 од |

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР КОМЕРЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
У УЛИЦИ ВЛАДИКЕ НИКОЛАЈА

| | | | |
|----|---|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 4 | МУП РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ Одељење за ванредне ситуације Ваљево 14 000 Ваљево, ул. Јована | | |
| 5 | ОДС„ЕПС Дистрибуција“ Огранак Ваљево 14 000 Ваљево, ул. Суворовска бр. 9 | 350-630/18-07 од 20.02.2019 | 8Н.1.2.0- Д.09.04.- 65511/2 |
| 6 | Телеком Србија а.д., Пословница Ваљево 14 000 Ваљево, Трг Десанке Максимовић бр.14-16 | 350-630/18-07 од 20.02.2019 | 101676/2- 2019 од 06.03.2019. |
| 7 | ЈКП “Водовод” 14 000 Ваљево, ул. Вука Караџића бр. 26 | 350-630/18-07 од | 01-2024/2 од |
| 8 | ЈКП “Топлана” Ваљево 14 000 Ваљево, ул. Обилазни пут бб | 350-630/18-07 од 20.02.2019 | 913 од 14.03.2019. |
| 9 | ЈП “Србијагас” Организациони део Београда | 350-630/18-07 од 20.02.2019 | 07-07/4926 од 28.02.2019. |
| 10 | Републички сеизмолошки завод 11 000 Београд, ул. Ташмајдански парк б.б. | | |
| | | | |

2.ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Концепција уређења

Планом су дефинисане две намене површина:

Зона 1 -Површине јавне намене – саобраћајне површине:

- државни пут,
- сабирна улица,
- приступна улица

Површине јавне намене обухватају: земљиште у коридору постојећих улица, делове парцела у обухвату површина остале намене који се планирају припојити постојећим улицама за које је изведена регулација.

Планом су дати аналитичко геодетски елементи за обележавање површина у функцији саобраћаја (коловози, тротоари). Разграничење површина јавне намене од површина остале намене извршено је утврђивањем граница *површина јавне намене*. Границе одређују регулационе линије улица, а дефинисане су графичким прилогом.

Делови катастарских парцела који улазе у захват површина за јавну намену - саобраћајница

| Намена | Број катастарске парцеле | НОСИЛАЦ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТ ИМА И | ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (м ²) |
|---|--------------------------|-------------------------------------|--|
| површина јавне намене— државни пут- ул.Владике | 2767/2 | „YU tehnа“ доо Ваљево | 89 |

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРОСТОР КОМЕРЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
У УЛИЦИ ВЛАДИКЕ НИКОЛАЈА**

| | | | |
|--|--------------------|-------------------------------|-----|
| површина јавне намене– приступна улица | Део к.п. 2767/1 | Радосављевић Живота Ваљево | 13 |
| површина јавне намене– приступна улица | Део к.п.2768 | „YU tehma“ доо Ваљево | 16 |
| површина јавне намене– улица Узун Миркова | Део к.п.2766 | Град Ваљево | 303 |
| површина јавне намене– улица Узун Миркова | Део к.п.2765 | Град Ваљево | 241 |
| површина јавне намене– улица Узун Миркова | Део к.п.2764 | Град Ваљево | 223 |
| површина јавне намене– улица Узун Миркова | Део к.п.2763/1 | Град Ваљево | 534 |
| површина јавне намене– улица Узун Миркова | к.п.2814 | Град Ваљево | 219 |

Укупна површина саобраћајница:

1638м²

Зона 2 - Површине осталих намена:

-површине за комерцијалне садржаје.

Делови катастарских парцела који улазе у захват површина за комерцијалне садржаје

| Намена | Број катастарске парцеле | НОСИЛАЦ ПРАВА НА НЕПОКРЕТНОСТ ИМА И | ПОВРШИНА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ (м ²) |
|-----------------------------------|--------------------------------|--|--|
| површина комерцијални садржаји | Део к.п. 2767/1 | Радосављевић Живота Ваљево | 868 |
| површина комерцијални садржаји | Део к.п.2768 | „YU tehma“ доо Ваљево | 755 |
| површина комерцијални садржаји | Део к.п.2766 | Град Ваљево | 13 |
| површина комерцијални | Део к.п.2765 | Град Ваљево | 297 |

Укупна површина комерцијалних садржаја:

1933м²

Планиране намене површина приказане су на графичком прилогу бр. 4 – Планирана намена површина.

Јавне саобраћајне површине обухваћене овим Планом задржавају ранг планиран важећим ПГР-ом, а планирана регулација се усклађује са изведеним стањем на терену, при чему профил саобраћајница није ужи од минимално датог у плану.

Површине осталих намена задржавају преовлађујућу намену планирану важећим ПГР-ом заједно са планираним урбанистичким параметрима из ПГР-а, с тим што се редифинише обухват осталог грађевинског земљишта и планиране комерцијалне намене.

Биланс намене површина:

| НАМЕНА | ПОСТОЈЕЋА ПОВРШИНА | ПЛАНИРАНА ПОВРШИНА | ПРОМЕНА | ПОСТОЈЕЋИ И УДЕО | ПЛАНИРАНИ УДЕО |
|--|-----------------------|-----------------------|---------|---------------------|-------------------|
| јавне (саобраћајне) површине | 1828 | 1638 | 308 | 51% | 46% |
| остало земљиште комерцијалне намене | 1741 | 1933 | 118 | 49% | 54% |
| УКУПНО | 3569 | 3569 | 426 | 100% | 100% |

2.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне

намене 2.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Јавне саобраћајне површине обухваћене овим Планом задржавају ранг планиран важећим ПГР-ом, а планирана регулација се усклађује са изведеним стањем на терену.

Постојећи објекти у оквиру Плана остварују постојећи приступ на јавне саобраћајне површине преко државног пута (Улица владике Николаја), сабирне саобраћајнице (Улица Узун Миркова) и преко приступне саобраћајнице са западне стране локације.

2.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти

2.3.2.1. Општа правила

Предметна локација припада градској зони која је опремљена потребном комуналном инфраструктуром. Доградњу објеката и мреже техничке инфраструктуре изводити у складу са техничким условима и нормативима, који су прописани за сваку врсту инфраструктуре и у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.

Правила грађења за паралелно вођење инсталација поред државног пута

Све нове инсталације морају бити удаљене минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила предметног државног пута (ножице насипа труп пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одвојавања коловоза.

Уколико није могуће испунити наведени услов, мора се пројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута. Није дозвољено вођење инсталација у трупу пута, по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Уколико су обезбеђени сви потребни услови и уколико нема угрожавања коловоза државног пута, изузетно, инсталације се могу поставити и на ближем удаљењу, у оквиру грађевинског подручја насеља, уз прибављање сагласности управљача пута.

Правила за укрштање инсталација са државним путем

Укршање инсталација за предметним државним путем се планира искључиво механичким подбушивањем, испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

Заштитна цев мора бити пројектована по целој дужини, између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,0m са сваке стране.

Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте коте заштитне цеви износи 1,35 m.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

2.3.2.2. Водоснабдевање

На предметној локацији постоји изграђена водоводна мрежа LG фи150 у Узун Мирковој улици, одакле се један крак Р фи50 одваја за снабдевање објекта на к.п.2763/1 и Ре фи63 у приступној улици.

Водоводна мрежа треба да обезбеди водоснабдевање за све постојеће и планиране објекте овог комплекса, као и заштиту од пожара.

Правила грађења водовода

- водовод се мора трасирати тако да не угрожава постојеће и планиране објекте и инфраструктуру, као и планиране намене коришћења земљишта,
- при трасирању цеви водовода поштовати минимално дозвољена растојања при паралелном вођењу и укрштању инсталација,
- минимална дубина полагања цеви водовода је 1.0 m, при томе поштујући прописе о најмањим и највећим дозвољеним падовима цеви,
- најмањи профил јавног водовода је Ø 100 mm,
- норма потрошња воде је $Q_{\text{spec}} = 220 \text{ l/stan/dan}$ (према Генералном пројекту водоснабдевања Града Ваљева, "Wiga project group", Београд 2011. године)
- мора се обезбедити довољан број хидраната противпожарне заштите на јавном водоводу према прописима,
- водоводни прикључци до Ø 50 mm се изводе преко огрлице са вентилом а преко Ø 50 mm се обавезно раде са одвојком и затварачем,
- водомерно склониште се ради као водомерно окно удаљено највише 1.5 m од регулационе линије или као посебно водомерно склониште у објекту уколико се регулациона линија поклапа са грађевинском линијом,
- уколико притисак у јавној водоводној мрежи недовољан за водоснабдевање санитарне или хидрантске мреже у објекту, може се урадити уређај за повишење притиска,
- јавне чесме морају бити уређене и квалитет воде се мора контролисати према закону,
- јавни тоалети се обавезно прикључују на јавни водовод сем у случају

привремених мобилних тоалета,

-јавне фонтане се прикључују на јавни водовод за допуњавање воде која мора бити у кружном систему,

-за израду пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП "Водовод-Ваљево",

-прикључивање објеката на водоводну мрежу вршиће ЈКП "Водовод-Ваљево".

2.3.2.3. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Фекална канализација треба да омогући одвођење употребљене санитарне воде до постројења за пречишћавање отпадних вода.

Преко к.п.2768 и 2767/1 прелази канализациони колектор фи 600мм чија ширина заштитног појаса износи 5м обострано и у њој је забрањена било каква градња. С обзиром да је грађевинска линија на к.п.2768 постављена на 3м од регулационе линије и да зона градње захвата заштитни појас колектора, потребно је да инвеститор уколико жели да гради у заштитном појасу колектора, постигне договор са ЈКП „Водовод“ Ваљево о измештању колектора на јавну површину – саобраћајницу, а у складу са општим условима и стандардима за ову врсту радова и према условима ЈКП „ Водовод“ Ваљево. Предложена траса измештања колектора је на приступну улицу са западне стране парцеле (кп 2814 ко Ваљево) што је дато у графичком прилогу синхрон плана инфраструктуре (графички прилог бр.7)

У непосредном окружењу предметне локације постоји изграђена јавна канализациона мрежа, на коју је могуће прикључење нових објекта.

Атмосферска канализација треба да омогући одвођење прикупљених атмосферских вода у општем систему канализације за овај део града Ваљева. Атмосферске, условно чисте воде, се могу упустити у околне затрављене површине.

Правила уређења и изградње

-канализација се мора трасирати тако да не угрожава постојеће и планиране објекте и инфраструктуру, као и планиране намене коришћења земљишта,

-при трасирању колектора канализације поштовати минимално дозвољена растојања при паралелном вођењу и укрштању инсталација,

-минимална дубина полагања цеви атмосферске канализације 1.6 м и фекалне канализације 2.0 м при томе поштујући прописе о најмањим и највећим дозвољеним падовима цеви,

-најмањи профил јавне фекалне канализације је Ø 200 мм, кућног прикључка Ø 150 мм, и јавне атмосферске канализације Ø 300 мм (изузетно Ø 250 мм),

-сви сливници атмосферских и површинских вода морају имати таложник (песколов),

-није дозвољено мешање атмосферских и отпадних вода него се раздвајају посебним одводима са парцела,

-за одвођење површинских вода са површина које могу бити зауљене (у оквиру станица за снабдевање горивом или привредних погона) мора се предвидети одвајач уља и бензина пре испуштања у атмосферску канализацију,

-испуштање отпадних вода и прикључење санитарних уређаја испод коте нивелете улице није дозвољено директно у колектор јавне канализације него преко

црпне станице ради заштите од успора у уличној канализационој мрежи,
-пре прикључења на колектор јавне канализације треба урадити контролно ревизионо окно,
-забрањено је упуштање атмосферских вода у канализацију за употребљене воде,
-јавни тоалети се обавезно прикључују на јавну канализацију сем у случају привремених мобилних тоалета,
-јавне фонтане се прикључују на јавну атмосферску канализацију за испуштање воде при престанку рада,
-за израду пројектне документације за појединачне објекте неопходно је прибавити услове ЈКП "Водовод-Ваљево",

2.3.2.4. Електроенергетска инфраструктура

На планском подручју постоји електроренергетски средњенапонски подземни вод, 35kV који прелази преко к.п.2767/2, 2766 и 2764 и изведен је каблом IPZO13 3x95mm² 20/35kV. Траса овог кабла уцртана је оријентационо

На предметној локацији налазе се подземни (кабловски) водови ниског напона, којим је постојећи објект на к.п.2767/1 прикључен на електромеру. За овај вод не постоје ни оријентациони подаци па он није ни уцртан. Могуће је да у обухвату плана постоје још неки подземни нисконапонски водови али о томе не постоје подаци.

У непосредном окружењу обухвата Плана постоји изграђена 10/0,4kV МВТС у Насељу Миливоја Бјелице, снаге 630 kVA из које се сви објекти на предметној локацији напајају ел.енергијом путем надземног нисконапонског вода изведеног изолованим проводницима X00/O-A 3x70+71,5mm² 0,6/1kV.

У близини предметне локације налазе се још три 10/0,4kV МВТС – „П-87“ снаге 2x630 kVA, „П-85“ снаге 2x630 и „Хајдук Вељков блок“ снаге 2x630. У све три станице уграђен је по један енергетски трансформатор снаге 400kVA.

За прикључење нових објеката из обухвата Плана на електромеру не постоје слободни капацитети па је прикључење могуће уградњом другог енергетског трансформатора у горе поменути МВТС или заменом постојећих ЕТ новим снаге 630kVA.

Зависно од потребне снаге објеката у подручју Плана треба испоштовати следеће услове:

Да би се планирани објекти са снагом од 43,47kW прикључили на електроенергетски систем потребно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу поодземног НН вода РРОО – А 4x150mm² 0,6/1kV, од ТС „Миливоја Бјелице“, до КПК на слободностојећем мерно-разводном орману. На осигурачкој летви на изводу у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 200А.

Да би се планирани објекти са снагом већом од 43,47kW а мањом од 130kV прикључили на електроенергетски систем потребно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу поодземног НН вода РРОО – А 4x150mm² 0,6/1kV, од ТС „Миливоја Бјелице „ до КПК на слободностојећем мерно-разводном орману. На осигурачкој летви на изводу у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 225А

Да би се планирани објекти са снагом већом од 43,47kW а мањом од 130kV прикључили на електроенергетски систем потребно је предвидети и обезбедити коридор за изградњу поодземног НН вода РРОО – А 4x150mm² 0,6/1kV, од ТС „Миливоја Бјелице „ до КПК на слободностојећем мерно-разводном орману. На осигурачкој летви на изводу у ТС поставити НВ осигураче за назначену струју од 225А

Да би се планирани објекти са снагом већом од 130kV прикључили на електроенергетски систем потребно је предвидети и обезбедити простор за изградњу нове корисничке МБТС 10/0,4kV снаге 630kVA (Владике Николаја – Нова) и коридоре за изградњу два подземна средњенапонска вода ХНЕ49-А 3x(1x150)mm² 6/10kV, за прикључење нове ТС на постојећу средњенапонску електродистрибутивну мрежу.

За прикључење корисничких ТС 10/0,4 kV на ДСЕЕ потребно је изградити слободностојеће 10kV мерно расклопно постројење у власништву ОДС-а, као посебну функционалну целину, са посебним увек приступачним прилазом. МРП опремити са најмање четири 10kV ћелије. Сви водови треба да су подземни (ка ДВ типски ХНЕ49-А 3x(1x150)mm² 6/10kV а ка ТС корисника у складу са оптерећењем и по техничким прописима) Мерна ћелија треба да буде опремљена са три једнополна изолована НМТ и три СМТ, одабрана према одобреној снази објекта.

Код изградње кабловских водова придржавати се одредбама техничке препоруке Електродистрибуције Србије ТП-3.

За заштиту од атмосферских пражњења, сви објекти морају бити заштићени громобранском инсталацијом уз поштовање важеће законске регулативе из предметне области.

Правила уређења и грађења

Код полагања енергетских каблова, потребно је обезбедити минималне размаке од других врста инсталација и објеката, који износе:

- 0,4m од цеви водовода и канализације,
- 0,5m од телекомуникационог кабла и темеља грађевинских објеката,
- 0,6m од спољне ивице канала за топловод,
- 0,8m од гасовода.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод гасовода, топловода и цеви водова и канализације.

Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је најмање 300, односно што ближе 900.

На прелазу преко саобраћајнице, енергетски кабл се полаже у заштитну цев или бетонске кабловице, на дубини минимално 0,8m испод површине коловоза, зависно од категорије саобраћајнице. У пешачким стазама, енергетски кабл се полаже у каналима или цевима, с тим да се исти не могу користити за одвод атмосферске воде.

2.3.2.5. Телекомуникациона инфраструктура

Предметна парцела се налази у градској зони, где постоји изграђена електронска комуникациона инфраструктура на коју се могу прикључити нови објекти.

На локацији Плана постоји ТК кабл који се простира кроз средишњи део Плана, чија траса је оријентационо уцртана

Фиксна телекомуникациона мрежа

Правила уређења и изградње

Ров планирати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, на прописном међусобном растојању од осталих инсталација:

-Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла (СРПС Н, ЦО, 101) на међусобном растојању од најмање: 0,5м за каблове 1кВ и 10кВ и 1м за каблове 35кВ.

-Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла вршити на размаку од најмање 0,5м, Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности 90°.

-Телекомуникациони кабл се, по правилу, поставља изнад енергетског кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци, на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

-Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.

-Дубина рова у који се полажу ТК каблови не сме бити мања од 0,8м.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном растојању од најмање 0,6м.

-Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цевиврши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном растојању од најмање 0,5м.

-Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном растојању од најмање 0,5м.

-Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

-Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном растојању од најмање 0,4м.

-Укрштање телекомуникационог кабла и гасовода врши се на размаку од најмање 0,8м. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

-Од регулационе линије зграда, телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5м.

На прелазима испод коловоза саобраћајница као и на свим местима где се очекују већа механичка напрезања тла – каблове обавезно полагати кроз заштитну цев.

Изузетно, у циљу смањења трошкова и ефикасности изградње, планирати и полагање каблова и цеви у мини ровове, у оквиру регулационог појаса улице.

Уколико се појави потреба, приступна мрежа до појединих корисника (ФТТХ) или објеката (МСАН, МИПАН) може бити реализована и оптичким влакнима, увлачењем оптичког кабла у ПЕ цеви Фи 40мм.

Антенски системи базних станица мобилне телефоније

Забрањује се изградња стубних базних станица и постављање антенских система

у зонама намењеним за изградњу стамбених објеката, објеката за боравак деце, здравства и већих инфраструктурних система.

2.3.2.6. Термоенергетска инфраструктура

Топловодна инфраструктура

У предметном подручју, изведене је траса вреловода „Крак Збратимљени градови“, DN 300, а према локацији Плана паралелним прикључком одвојн је крак DN80 као и прикључак за тржни центар “STOP SHOP” (DN 50).

Прикључење објеката на локацији Плана је могуће извести трасом на одвојени крак.

Правила уређења и изградње

Трасе топловодне мреже се постављу у регулационом појасу саобраћајнице и то у зеленом (ивичном или средњем појасу) или у тротоару исте. Уколико ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама, топловод се поставља испод коловоза. Све трасе су предвиђене као подземне са минималним надслојем од 0,8 m од нивелете коловоза или регулисаног терена јавне површине.

Заштитна зона топловода износи по 2,0 m обострано, мерено од спољних ивица топловодних цеви, у оквиру које је забрањена свака градња и садња стабала. Приликом постављања трасе вреловода водити рачуна о минималним растојањима од осталих комуналних инсталација:

-од 35кV електричног кабла

-од телефонског кабла

-од водовода

-од канализације

Од темеља зграде и

Од стуба ивичне расвете

Вреловод не сме одступити од предвиђене трасе ни у вертикалној ни у хоризантолној равни да се не би нарушили дефинисани падови притиска неопходни за нормалан рад система.

Топлотне подстанице сместити у подрумске (техничке) етажe. Оне морају имати обезбеђене приступне колско-пешачке стазе и прикључке на водовод, електричну енергију и канализацију. Димензије топлотних подстаница, начин вентилирања и звучну изолацију пројектовати према условима надлежне институције.

Код пројектовања и изградње топлотних подстаница и топловодне мреже, обавезно је поштовање и примена свих важећих прописа, стандарда и норматива из предметне области.

2.3.2.7. Гасоводна инфраструктура

У обухвату плана не постоје изграђени гасоводни објекти и гасоводна мрежа

Након стицања услова, на локацији Плана, могућа је изградња дистрибутивног гасовода, притиска до 4 bar.

Правила уређења и изградње

При изради техничке документације, неопходно је поштовати важеће правилнике, који третирају гасоводе притиска до 16 bar, као и техничке услове за изградњу

гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката.

Минимално растојање између гасовода и другог инфраструктурног вода је нето 0,4 m, од темеља зграда минимум 1 m и од високог зеленила 1,5 m. Сви гасоводи се полажу подземно са минималним надслојем земље 0,8 m од горње ивице гасовода, осим на местима укрштања са другим инфраструктурним водовима и саобраћајницама где се, из технолошких и безбедоносних разлога, иста може повећати до 2

Свом својом дужином сви гасоводи се полаже подземно, искључиво у јавним површинама (саобраћајнице, тротоари, зелене површине, и др.). Сва потрошња природни гас, код свих правних и физичких лица мора се мерити појединачно, мерачима протока природног гаса.

Корисници у границама Плана треба да планирању изградњу термотехничких система у којима ће бити независно мерење потрошње природног гаса, тако што ће сваки правни субјекат имати свој мерно-регулациони сет (станицу) са потребним мерачем протока гаса.

2.3.2.8. Заштитни појасеви линијских инфраструктурних система Водоводна и канализациона инфраструктура

- магистрални градски водовод-минимално 2,5m обострано;
- магистрални фекални колектор-минимално 1,5m обострано;
- у заштитном појасу, по правилу, није дозвољена изградња објеката, евентуална изградња је могућа, уз прибављање услова надлежне институције;

Електроенергетика

- далековод 10kV-минимално 2x6,0m обострано од осе далековода;
- далековод 35kV-минимално 2x15,0m обострано од осе далековода;
- далековод 110kV-минимално 2x25,0m обострано од осе далековода (осим у случају ако се далековод изводи са појачаном механичком и електричном заштитом и тада износи 2x15,0m обострано од осе далековода);
- далековод 220kV-минимално 2x35,0m обострано од осе далековода
- у заштитном појасу није, по правилу, дозвољена изградња објеката, евентуална изградња је могућа, уз поштовање одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ" бр.65/88 и "Службени лист СРЈ" бр.18/92), уз израду елабората и прибављања услова и сагласности надлежне институције.

Гасификација

- дистрибутивни гасовод 6/12 бара -мин. 3m обострано од осе гасовода;
- дистрибутивни гасовод 4 бара -мин. 1m обострано од осе гасовода.

2.3.3. Зелене површине

У границама ПДР-а нема јавних зелених површина. Интегрисане зелене површине су планиране на свим парцелама на осталом земљишту као минималне зелене површине у правилима изградње и као зелене површине постојећих и планираних стамбених блокова .

У оквиру парцела планирати 20% површине парцеле под зеленилом, а најмање половина те површине мора бити водопрпусна. Определити се за врсте отпорне на аерозагађења и негативне утицаје средине, а препоручује се примена принципа вертикалног озелењавања коришћењем дрвенастих пењачица

У зеленило и водопрпусност се рачуна једна трећина површине паркинг простора на којима се постављају растер паркинг елементи.

Озелењене перголе над паркингом се урачунавају у зеленило са једном половином надкривене површине.

2.3.4. План парцелације и препарцелације за формирање грађевинских парцела јавних намена

Овим Планом су обухваћене површине јавне намене и њихово редефинисање у погледу намене и то к.п.2766, к.п.2765, к.п. 2764, к.п. 2763/1 и к.п.2814 . Граница јавног грађевинског земљишта одређена је координатама детаљних тачки регулационе линије саобраћајница и дата је у графичком прилогу бр.5

2.4. Степен комуналне опремљености

Подручје Плана је потпуно комунално опремљено, обезбеђен је приступ јавној саобраћајној површини, снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање електричном енергијом.

2.5. Услови и мере заштите

Предметни обухват налази се у градском језгру, уз државни пут. У постојећој намени доминирају саобраћајне површине и зона пословања. Основни проблем локације у занама градског центра и непосредног окружења су бука и аеро загађење из саобраћаја.

Према важећем ПГР-у, у преовлађујућој и компатибилној намени НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге за које је потребна израда процене утицаја на животну средину и за које 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 буке на територији града Ваљева.

2.5.1. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Ради заштите и унапређења животне средине на територији Плана, утврђују се следећи урбанистички услови и мере заштите:

При пројектовању, уређењу и изградњи планираних објеката и садржаја:

- прикључити новопланиране објекте на комуналну/техничку инфраструктуру;
- са саобраћајних и манипулативних саобраћајних површина, обезбедити потпуни контролисани прихват зауљених атмосферских вода, њихов

предтретман у сепаратору масти и уља и одвођење у систем атмосферске канализације;

- планирати начине прикупљања и поступања са отпадним материјама, односно материјалима и амбалажом, у складу са законом којим је уређено управљање отпадом и другим важећим прописима из ове области и/или плановима управљања отпадом;

- обезбедити посебне просторе и довољан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;

- обезбедити ефикасно коришћење енергије, узимајући у обзир микроклиматске услове локације, намену, положај и оријентацију постојећих и планираних објеката, као и могућност коришћења обновљивих извора енергије;

У току радова на изградњи планираних садржаја:

- снабдевање машина нафтом и нафтним дериватима обављати на посебно опремљеним просторима, а у случају да дође до изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине;

- грађевински и остали отпадни материјал, који настане у току изградње, сакупити, разврстати и одредити посебне просторе за привремено складиштење наведеног материјала, обезбедити рециклажу и искоришћење преко правног лица које је овлашћено, односно које има дозволу за управљање наведеним врстама отпада;

- није дозвољено складиштење земље од ископа, грађевинског материјала, чврстих отпадака, течних горива и мазива и других штетних материја на уређеним парковским површинама.

2.5.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара и културног наслеђа

У планском подручју нема непокретних, ни евидентираних културних добара, као ни археолошких локалитета за које се, пре санације или реконструкције, израђују конзерваторски или други услови за предузимање мера техничке заштите и других радова у складу са важећим законским прописима из области заштите културних добара.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежну установу заштите споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.5.3. Услови и мере заштите природних добара

У планском подручју нема заштићених подручја, за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Уколико се у току извођења радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошког или минералогско – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика природе, извођач и инвеститор су дужни

да о томе обавесте министарство надлежно за послове животне средине и да предузму све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

2.5.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и акцидената

Земљотрес – Подручје града припада зони 8°MCS скале. Заштита од земљотреса се спроводи кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката. Ради заштите од земљотреса, планирани објекти мора да буду реализовани и категорисани према прописима и техничким нормативима за изградњу објеката у сеизмичким подручјима.

Пожар - Превентивна мера заштите од пожара је примена противпожарних мера у фази избора конкретних садржаја, намене површина и саобраћајних решења, у складу са важећим законским прописима из предметне области. Планирани објекти мора да буду реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, а у плански документ су имплементирани следеће мере заштите:

- Планом су дефинисана минимална одстојања између објеката, са циљем спречавања ширења пожара;
- обезбеђен је простор за приступ и пролаз ватрогасних возила, до објеката(постојећих и планираних).

2.5.5. Урбанистичке мере за цивилну заштиту

У планском подручју, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

2.5.6. Стандарди приступачности

У току спровођења Плана, при решавању саобраћајних површина, прилаза објектима и других елемената уређења и изградње простора и објеката, применити одредбе важећег правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

2.5.7. Мере енергетске ефикасности изградње

Мере енергетске ефикасности смањују потрошњу свих врста енергије у граду и зградама, уз смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производњу енергије. Климатски услови подручја су погодни за коришћење сунчеве енергије.

Енергетска ефикасност изградње у граду постиже се:

- изградњом ефикасне мреже саобраћајница, као и пешачких и бициклистичких стаза, за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- пројектовањем и позиционирањем зграда према биоклиматским аспектима и подизањем одговарајућег уличног зеленила;
- ефикасно уређивање јавних површина и објеката уз рационално формирање јавне расвете;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и

обновљивих извора енергије, коришћењем локалних обновљивих извора енергије и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења;

-изградњом објеката са сопственом производњом енергије, и др.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

-реализација пасивних соларних система (максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта - оријентација зграде према јужној, односно источној страни света, заштита од сунца, природна вентилација и сл.);

-формирање ефикасног омотача зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);

-изградња објеката са рационалним односом запремине и површине омотача зграде;

-систем грејања и систем за припрему санитарне топле воде (регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);

-коришћење ефикасних система за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);

-ефикасно унутрашње осветљење (коришћење савремених "штедљивих" светиљки).

До изградње гасоводног и/или топлификационог система корисници могу изградити и користити термо-енергетски блок са погоном на обновљиве (нпр. термо пумпе вода- вода, вода-ваздух, соларни системи, пелет, дрвена маса и др.), енергетске или конвенционалне енергенте, који се могу касније прикључити на природни гас или на топловодни систем, па чак и комбиноване термо системе.

У изградњи објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", број 61/11) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/12).

Приликом изградње објеката поштоваће се принципи енергетске ефикасности, у складу са важећом законском регулативом.

Мере и стандарди приступачности

Стандарди приступачности су техничке мере и стандарди који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и у објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Посебне техничке мере и стандарди се односе на: јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, стајалишта јавног превоза, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Правила грађења у зони остало грађевинско земљиште

На осталом грађевинском земљишту задржавају се постојећи објекти услужно-комерцијалне намене и стамбени објекти, уз могућност извођења радова на реконструкцији, адаптацији, санацији и текућем (инвестиционом) одржавању предметних објекта.

Под постојећим објектима, сматрају се сви затечени објекти, који се налазе у оквиру Плана. Приликом решавања статуса постојећих објеката, обавезно је поштовање намене предметне зоне (услужно – комерцијалне и пословне делатности).

Урбанистички параметри који се дефинишу планом детаљне регулације су у складу са максимално дефинисаним параметрима допуштеним планом ПГР-ом „Север“:

Правила у преовлађујућој намени: ПОСЛОВНО КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА

Тип изградње: Слободностојећи

Минимална површина парцеле: 800м²

Минимална ширина фронта: 20м

Максимална висина венца и спратност: 11м / П+2+Пе

Максимална заузетост: 60%

Одстојање од границе бочних суседних парцела: 3.0м обострано или 1.5м обострано са пуном оградом висине 2.2, према суседу

Положај објеката на парцели и грађевинска линија

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом /основна фасадна раван/ на или иза грађевинске линије, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и прописаним удаљењима од граница суседних парцела и суседних објеката.

Нови објекти ивичне градње се постављају на грађевинску линију предвиђену планом која је претежно удаљена један метар од регулационе линије а по потреби и више.

У графичком прилогу, на местима где је предвиђено, понегде на сучељавању извршено је „засацање“ грађевинских линија спајањем тачака које су за три метра удаљене од сучељавања .

Могућа је изградња објеката у дубини парцеле уз поштовање правила плана до испуњења индекса заузетости парцеле у складу са постојећим стањем на парцели.

Висина објекта

Висинска регулација објеката дефинисана је прописаном спратношћу објеката и висином у метрима.

Подрум (По) је етажа, или 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).

Висина спратне етаже одређује се у складу са наменом.

Кров може бити раван или кос.

Максимална висина крова – слемена је 5м изнад горње коте међусpratне конструкције последњег спрата. Уколико је објект на међи не може се пад кровних равни усмеравати ка суседу.

Кота пода приземља

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;

- код стамбених објеката, може бити највише 1,20m виша од коте терена на месту улаза;

Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Уколико при изградњи објекта на парцели, парцела није искоришћена до максималног индекса заузетости и ако постоје услови паркирања, може се градити и други објект до искоришћења индекса заузетости, под условима да су испуњени услови растојања из овог плана.

Помоћни објекти и гараже на парцелама где су изграђени објекти до три стана

Габарити улазе у обрачун индекса заузетости парцеле.

Граде се у дворишном делу парцеле иза главног објекта, а изузетно само гараже, могу се градити и испред грађевинске линије, када нагиб и конфигурација терена то захтева, минимално 1м од регулационе линије.

Помоћни објекти су спратности П+0 односно максималне висине 3м од најниже тачке терена укупно са кровом / изузетно гаража за камион максимално 5м.

Минимална удаљеност 1,5м од границе суседне парцеле .

Гаража за камионе минимално 2.5м од суседне парцеле.

Гараже не могу мењати намену и изграђују се према стандардима за ту врсту објекта.

Паркирање возила

За паркирање возила, обезбеђују се паркинг или гаражна места на сопственој

грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- 1ПМ на један стан или једну пословну јединицу до 100м² пословног простора
- једно паркинг место на 100 м² корисног пословног простора /заокружено на цео број/.

Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију и обликовање објекта

Ова правила дефинишу елементе објекта који настају изван основне фасадне равни када је на грађевинској линији и изван основне косе кровне равни односно изван профила повучене етаже, када су на позицији максималне висине.

Формирање основне масе објекта, примарна и секундарна пластика као и еркери, дократи, балкони, конзоле су потпуно слободни унутар зоне грађења и максималне висине објекта.

Грађевински елементи (еркери, лође, балкони, стрехе) не могу прелазити регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, конзоле, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.) .), код објекта на грађевинској линији, на нивоу првог спрата и више могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта), а не и регулациону линију на делу објекта према предњем дворишту до регулационе линије максимално— 1,20m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља.

На делу објекта према бочном дворишту и према задњем дворишту нису дозвољени испади изван зоне изградње.

Отворене спољне степенице могу се постављати уз објекат, према улици под условом да не прелазе регулациони линију.

Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у габарит објекта.

При архитектонском обликовању применити елементе којима се наглашава улаз, а фасадне елементе у виду модерне или модерне интерпретације елемената некадашње архитектуре.

Над косим кровним равнима, када су на позицији максималне висине објекта, дозвољено је формирање елемента пластике крова - кровне баце или друго под следећим условима:

- могу заузети максимално 30% површине основе крова,
- не прелазе 1.5м од косе кровне равни,
- да не прелазе висину слемена одређену правилима плана,
- удаљење мора бити минимум 1.0 м од фасадних равни.

У подкровној етажи могу се формирати терасе и лође које се својим елементима морају уклопити у претходна правила.

Ограде тераса могу се поставити на венац објекта под условом да су транспарентне изнад линије венца - стрехе.

Кровне терасе испред повучене етаже могу бити конзолно наткривене или засенчене. Конзолно наткривање или засенчење може бити до максимално 1.0 м иза линије основне фасадне равни /без испада/, а материјал мора бити транспарентан.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима.

Новопланирани колско-пешачки пролази и пасажи у унутрашњост парцела или блока:

Када је потребно да се због потреба паркирања или приступа интервентним возилима обезбеди приступ у дубину парцеле /иза објекта на грађевинској линији/ потребно је планирати – пројектовати пролаз или пасаж према простору иза објекта. Минималне димензије пролаза и/или пасажа зависе од површине дворишта и броја објеката:

- ширина 2.8м и висина од 3.0м за дворишта до 400м² са једним објектом,
- ширина од 3.5м и висина од 4.5м за дворишта до 2000м² и два објекта (за меродавно ватрогасно возило),
- два пасажа ширине од 3.5м и висине од 4.5м за дворишта већа од 2000м², или један пасаж са окретницом за меродавно ватрогасно возило,
- ширина од 5.5м /коловоз 5.0м/ и висина од 4.5м за двосмерни саобраћај и приступ већем броју објеката.

Уређење пасажа:

- када се из пасажа улази у степениште и лифтове испред улаза мора постојати ниша према пасажу минималне ширине 2,5 м и минималне дубине 1,5м.,
- када се из пасажа улази у пословне јединице испред улаза мора бити ниша минималне ширине 1,0м и минималне дубине 0,5 м.,
- када је пасаж предвиђен за приступ делу парцеле на којој се предвиђа паркирање једног или два возила паркирање може бити у пасажу уз могућност проласка у део парцеле иза пасажа,
- пасаж може имати на обе своје стране покретна врата која се отварају читавом ширином како би се у случају потребе могла пронети опрема за гашење пожара како је то превиђено одговарајућим прописима,
- пасаж дужи од 12м мора бити стално осветљен вештачким светлом према прописима .

Растојање објекта од бочне међе и од суседног бочног објекта

За сваку намену парцела и објеката на осталом земљишту дефинисана су минимална одстојања основног габарита објеката од бочних међа и упусана су табелама. Уз основна растојања од бочних међа дефинисана су правила растојања

која зависе од врсте отвора, намена просторија, категорије и висине суседних објеката.

Када је наменом предвиђено, објекти на грађевинској линији се могу надовезивати

/непрекинути низ и прекинути низ/, када уграђене фасаде не садрже отворе, а објекти су минимално размакнута дилатацијом, и испуњавају све потребне мере заштите суседног објекта.

Ако постојећи суседни објекат садржи отворе за дневно осветљење стамбених просторија, растојање износи минимално 4м, односно не мора више од 3м од бочне међе до новог објекта који може садржати само отворе за вентилацију нестамбених просторија, под условом да су крајње ивице отвора смакнута минимум 1м.

Нови објекат висине венца до 8м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 2.5м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада.

Нови објекат висине венца више 8м може имати отворе за осветљење стамбених просторија према бочној међи када је објекат од бочне међе удаљен најмање 5м а уколико постојећи објекат на суседној парцели има отворе стамбених просторија мора да испуни друге услове који се односе на растојање наспрамних фасада /вредности из следеће тачке /.

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 објекта, 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.

Исподи да наспрамним фасадама на минималним одстојањима могу имати само балконске конзоле до 1м.

Минимална удаљеност објекта од задње међне линије

Износи 4.0м.

Одводњавање површинске воде

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Ограђивање грађевинске парцеле

Ограда може бити максималне висине 1.4 м на регулационој линији и према суседу до грађевинске линије са соклом висине до 0.4м и транспарентним делом до максимално 1.4 м.

Ограда према суседу иза грађевинске линије може бити пуна до висине 1,4 м.

Инжењерскогеолошки услови

За потребе израде важећег ПГР-а обављена су одговарајућа истраживања па је, у складу а тим, извршена категоризација терена у односу на степен стабилности. Обухват овог ПДР-а означен је као стабилан терен.

При изради техничке документације, неопходно је спровести детаљнија инжењерскогеолошка и геотехничка истраживања према важећој законској регулативи, у којој ће се дефинисати начин темељења објеката, као и остали услови за изградњу.

3.2. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса

Планом нису одређене локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта или спровођење урбанистичко – архитектонског конкурса.

Формирање грађевинских парцела за објекте и површине остале намене се врши уз израду пројекта парцелације.

4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У складу са прописима о планирању и изградњи, овај план представља плански основ за утврђивање јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са фактичким стањем на терену и пренамену постојећег јавног земљишта у остало грађевинско земљиште, како би инвеститор могао касније да га припоји својим парцелама, у складу са посебним законом.

Предложеним планским решењем, у складу са плановима вишег реда, омогућиће се прецизно дефинисање јавног интереса и разграничења намена јавног или осталог коришћења у обухвату ПДР-а, а створити услови за изградњу нових комерцијалних садржаја у блоку.

5.0. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај план је урађен у три (3) примерака у аналогном облику и једном (1) примерку у дигиталним облику.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

- 1.1. Повод за израду плана
- 1.2. . Правни и плански основ за израду Плана детаљне регулације
 - 1.2.1. Правни основ
 - 1.2.2. Плански основ
- 1.3. Граница Плана детаљне регулације
- 1.4. Постојеће стање
- 1.5. Преглед прикупљених података и услова надлежних институција

2. ПЛАНСКИ ДЕО

- 2.1. Концепција уређења карактеристичних урбанистичких зона
- 2.2. Намена површина и објеката
- 2.3. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене
 - 2.3.1. Саобраћајна инфраструктура
 - 2.3.2. Инфраструктурне мреже и објекти
 - 2.3.2.1. Општа правила
 - 2.3.2.2. Водоснабдевање
 - 2.3.2.3. Одвођење отпадних и атмосферских вода
 - 2.3.2.4. Електроенергетика
 - 2.3.2.5. Телекомуникације
 - 2.3.2.6. Термоенергетска мрежа
 - 2.3.3. Зеленило
 - 2.3.4. попис катастарских парцела за јавне намене и план парцелације и препарцелације грађевинских парцела јавних намена
- 2.4. Степен комуналне опремљености
- 2.5. Услови и мере заштите
 - 2.5.1. Услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи
 - 2.5.2. Услови и мере заштите непокретних културних добара
 - 2.5.3. Услови и мере заштите природних добара
 - 2.5.4. Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода и акцидената
 - 2.5.5. Урбанистичке мере за цивилну заштиту
- 2.6. Стандарди приступачности
- 2.7. Мере енергетске ефикасности изградње

3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Правила грађења у Зони остало грађевинско земљиште

3.2. Локације за које је обавезна израда пројекта парцелације, односно препарцелације, урбанистичког пројекта и урбанистичко – архитектонског конкурса

4.СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

5.ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

В) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КТП са границом плана
2. Извод из ПГР „Север“
3. Постојеће стање
4. Планирана намена површина
5. План парцела јавне намене са смерницама
6. План регулације и нивелације
7. Синхрон план инфраструктуре

Г) ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Овај План ступа на снагу осмог (8) дана од дана објављивања у „Службеном гласнику града Ваљева“.

Скупштина града Ваљева

Број: 350-319/2019-07

Председник Скупштине

Милорад Илић