



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Град Ваљево

Градска управа града Ваљева

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
саобраћај и заштиту животне средине

Број: 350-801/2023-07

Датум: 08.11.2023 године



Градска управа Града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине, Одсек за урбанизам, саобраћај и обједињену процедуру, поступајући по захтеву чији је подносилац **Одељење за грађевинско земљиште и инфраструктуру**, са адресом Ваљево, Улица Карађорђева бр. 64, за издавање информације о локацији, на основу члана 53. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“ број 72/09, 81/09, 64/10-ус, 24/11, 121/12, 42/13-ус, 50/13-ус, 132/2014, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023.), Правилника о садржини информације о локацији и о садржини локацијске дозволе („Службени гласник Републике Србије“ број 3/10) и Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник Републике Србије“ број 22/15), издаје

ИНФОРМАЦИЈУ О ЛОКАЦИЈИ

која садржи податке о могућностима и ограничењима изградње на основу планског документа

1. Подаци о локацији

Општина:	ВАЉЕВО
Катастарска општина:	ВАЉЕВО
Потес / Улица:	ЂЕРДАПСКА
Број парцеле:	4027/3
Површина m ² :	612
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ ЗЕМЉИШТЕ УЗ ЗГРАДУ И ДРУГИ ОБЈЕКАТ

Подаци о објекту

Број објекта:	2
Назив улице:	ЂЕРДАПСКА
Површина m ² :	168, 22
Корисна површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m ² :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ИЗГРАЂЕН БЕЗ ОДОБРЕЊА ЗА ГРАДЊУ

1. плански документ на основу кога се издаје информација о локацији:

План генералне регулације Запад („Службени гласник града Ваљева“ број 09/2015).

2. зона у којој се налази предметна парцела:

к.п. бр. 4027/3 КО Ваљево се налази у зони:

- Стамбена намена мањих густина – условно, након санације терена,
- Градска саобраћајница 3. Ранга – сабирна – јавна намена.

Преко парцеле, пролази постојећа примарна мрежа хидротехничке инфраструктуре, као и планирани градски гасовод П=6 (12)бар ПН 16

3. Врста и намена земљишта:

- Врста земљишта за к.п. бр. 4027/3 је **изграђено, делимично уређено грађевинско земљиште.**
- Намена земљишта за к.п. бр. 4027/3 је :
 - Стамбена намена мањих густина – условно, након санације терена,
 - Градска саобраћајница 3. ранга – сабирна – јавна намена.

4. Правила регулације:

За к.п. бр. 4027/3:

Регулациона линија је новопланирана.

Грађевинска линија се налази на растојању од 5м у односу на регулациону линију.

5. Правила грађења:

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

Општа правила грађења, парцелације и регулације односе се на све намене.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене .

Правила и услови се дају као:

- **минималне вредности** (ширина улице, величина парцеле, ширина фронта, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат незастртих и зелених површина, грађевинска линија),
- **обавезујући услови** (регулациона линија, паркирање),
- **максималне вредности** (индекс изграђености, спратност објеката).

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне уколико за појединачну намену није прописано другачије.

Правила за положај објеката

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије, односно од крајње линије профила саобраћајнице.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.

Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објеката према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

Сви постојећи објекти задржавају постојећу грађевинску линију до замене објекта новим. Све нове интервенције на постојећим објектима морају да се ускладе са правилима дефинисаним у правилима за интервенције на постојећим објектима.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објеката од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објеката дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију.
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле.
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом у складу са правилима зоне.

Правила грађења за објекте

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали.

Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Дозвољена је каскадна изградња објеката. Кота приземља и кота венца, односно слемена се одређују на исти начин као и за друге објекте.

Однос постојећих и планираних објеката

Постојеће грађевинске линије изграђених објеката се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, интервенције извршити у складу са правилима дефинисаним у делу који се односи на интервенције на постојећим објектима. Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Могуће је планирање и изградња више објеката на једној парцели:

- уколико су објекти функционална целина везана за заједничко коришћење једне парцеле,
- уколико је то предвиђено посебним правилима за зону или
- ако је тако дефинисано одговарајућом детаљнијом разрадом.

Ако се планира више објеката на парцели, укупни капацитети за изградњу парцеле се не могу прекорачити и морају се поштовати сви други услови везани за растојања објеката од граница парцеле.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл.). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. На регулационој линији може бити само уколико је то планирано и приказано на графичким прилозима 3. *Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом.*

Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни

објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.



Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити приликом привођења парцеле намени.

Одређивање спратности и висине објекта

Правила о спратности и висини објекта важе за изградњу нових зграда, за надградњу и за доградњу постојећих зграда.

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни основног фасадног платна на грађевинској линији (не еркера), од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

Изграђени објекти чија спратност превазилази максимално дозвољене вредности за планирану зону, задржавају се са постојећом спратношћу без могућности повећања спратности ради формирања новог корисног простора.

Одређивање коте приземља

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

Кота приземља планираних објеката може бити максимум 1,2m виша од нулте коте објекта.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од нивелете јавног пута, може бити максимум 1,2m нижа од коте нивелете јавног пута.

Кота приземља планираних објеката на стрмом терену са нагибом ка улици (навише), уколико је нулта кота објекта виша од од нивелете јавног пута, може бити максимум 1.2m виша од нулте коте.

На стрмом терену са нагибом, који прати нагиб сабраћајнице, кота приземља се одређује у тачки са које је остварен прилаз објекту, а према наведеним елементима.

Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денivelацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља је максимално 1.2m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Правила за изглед и делове објекта

Испади и грађевински елементи (еркери, докати, балкони, надстрешнице са стубовима) на објекту не могу прелазити грађевинску линију и линије зоне градње у новој изградњи.

Испади и грађевински елементи (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску али не и регулациону линију приликом нове изградње у случајевима:

- излози локала у нивоу приземља - максимално 0,3 m, по целој висини;
- конзолне рекламе - 1,0 m на висини изнад 3,0m.

За постојеће објекте према правилима датим у поглављу које се односи на интервенције на постојећим објектима.

Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,9m.

- Степенице које савлађују висину преко 0,9m улазе у габарит објекта.
- Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

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

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.

- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

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

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња спратна етажа се може обликовати као:

1. спрат са косим одговарајућим кровним покривачем и таваном без надзидка који се може бити користан простор

2. повучена етажа у оквиру геометрије одговарајућег косог крова, с тим што припадајућа тераса улази у површину стамбене јединице

3. поткровље, (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) без ограничења у висини надзидка

4. мансардни кров (у оквиру максималне спратности - уместо последње спратне етаже) који може бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља

- Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.

Правила за ограђивање парцела

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.

- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзиду у складу са тереном

- Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

- Обавезно је ограђивање комплекса предшколских и школских комплекса.

Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је према потреби заштите сопствене и суседних парцела. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле

- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се у складу са одговарајућим прописима.

- Грађевинске парцеле на којима се налазе производни објекти и остали радни и пословни објекти (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m.

4.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока у којој је означена та намена.

- Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

– На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења намене која се гради.**

– На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

– Постојећи објекти који имају параметре (висину објекат, индекс заузетости) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима осим у појединачним случајевима дефинисаних правилима овог плана.

– Постојећи објекти намене која није компатибилна претежној намени блока се не могу дограђивати са постојећом наменом. У случају промене намене у компатибилну намену важе правила за нову намену објекта.

Подручје плана подељено је на просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, и подцелине као специфични делови просторних целина у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења (графички прилог бр.5. Подела на зоне и целине).

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

Као **површине јавне намене** дефинисане су:

- путно земљиште - саобраћајнице
- саобраћајне површине и објекти
- површине за инфраструктурне објекте и комплексе
- комуналне површине
- јавне зелене и рекреативне површине
- површине за објекте и комплексе јавних служби

Површине јавне намене могу и не морају бити у јавној својини. Ако се за ову површину утврди јавни интерес у складу са посебним законом, она постаје јавна својина. Други инвеститори могу реализовати планирану јавну намену ако постигну са надлежним државним органом и уколико прибаве земљиште.

Површине осталих намена намењене су за :

- Становање
 - стамбена намена мањих густина
 - стамбена намена мањих густина – у зонама забрањене градње
 - стамбена намена мањих густина – условно након санације терена
 - стамбена намена мањих густина – условно након санације терена у зонама забрањене градње
- Услуге и пословање
- Саобраћајне површине – приступни путеви
- Спорт и рекреација
- Зеленило

Преостале површине у грађевинском подручју планиране су за:

- водно земљиште
- шуме

4.1.1. КОПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружене компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође су целине формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр.9: Компатибилност намена

	ОБА НАМЕНА											
	ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћај и инфраструк.	Становање	Верски објекти	Услуге и пословање	Производне делатности	Остале зелене површине	Водно земљиште	Шуме
	ОСНОВНА НАМЕНА												
СА ОВАОМ НАМЕНОМ ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ...	Јавне службе		X		X	X	X						
	Зеленило	X		X ²	X	X		X ¹	X ³				
	Спорт и рекреација		X			X			X				
	Комунални објекти	X	X			X		X ¹	X				
	Саобраћај и инфраструктура	X	X		X								
	Становање	X	X	X	X	X		X	X	X ⁷	X ⁴		
	Услуге и пословање		X	X	X	X	X	X		X ⁷			
	Остале зелене површине		X	X	X	X							
	Водно земљиште		X	X ⁵		X			X ⁵		X		X
	Шуме		X	X ⁶	X	X							

* - означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене.

1. Јавне службе - верски објекти / верски објекти се могу наћи на површинама гробља и зеленила у зони 3.
2. Зеленило - спорт и рекреација / у оквиру зеленила се могу наћи спортско рекреативни садржаји и мањи објекти у зависности од врсте зеленила
3. Зеленило - услуге и пословање / у оквиру зеленила се могу наћи мањи објекти услуга и угоститељства у зависности од врсте зеленила
4. Становање – остало зеленило / компатибилно је у просторним целинама 6, 2 и 7 као рурално становање, код постојећих мешовитих домаћинстава
5. Водно земљиште - спорт и рекреација – услуге и пословање / на водном земљишту могу бити отворени терени, мањи угоститељски објекти у функцији туризма, опрема за спорт и рекреацију уз водоток и на зеленим површинама водотока.
6. Шуме - спорт и рекреација / отворени терени, трим стазе, стазе за јахање, опрема за спорт и рекреацију за вежбање на отвореном у функцији спорта и туризма могу бити на у оквиру шума.
7. Производне делатности се могу наћи као компатибилна намена у становању и пословању и услугама као компатибилна уз услове прописане планом у оквиру поглавља 3.3.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.

4.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Општа правила за парцелацију и препарцелацију земљишта су:

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:
 - а) подела се врши у оквиру граница парцеле

б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

– Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.

– Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

– Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

– Уколико је парцела добијена након одвајања за јавну површину мања до 20% од минималне прописане за зону и намену у којој се налази сматра се грађевинском и на њој се може градити према прописаним урбанистичким параметрима

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

4.3. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

– урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости парцеле, висина објекта);

– урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);

– правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);

– градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.

– појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела јавног пута као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топловоди и сл.).

– грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

– У плану су грађевинске линије одређене као:

а. планирана грађевинска линија на одстојању од регулационе линије или од крајње линије профила саобраћајнице. Нумерички је дефинисана котирањем;

б. постојећа (претежна) грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели и нумерички је одређена

с. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије.

4.4. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.4.2. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

(графички прилог бр. 3.2.1 - 3.2.12 „3. Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом“)

На графичком прилогу у ситуационом плану су обележене тачке које дефинишу осу саобраћајнице, линије дефинисане попречним профилем саобраћајнице, радијуси на закривљењима у раскрсницама као и карактеристични попречни профили, нивелација на раскрсницама и регулациона линија а на посебном прилогу уз графичке прилоге „Аналитички елементи за обележавање осовине саобраћајница“ дати су аналитичко-геодетски елементи који дефинишу осовину саобраћајнице у табели.

Постојећи јавни путеви задржавају катастарску парцелу површине јавне намене и за њих важи постојећа регулациона линија. За планирану реконструкцију и проширивање јавног пута формира се нова регулациона линија-планирана регулациона линија. За планиране јавне саобраћајнице формира се нова површина јавне намене са планираном регулационом линијом. Планирана регулациона линија дефинисане је тачкама и аналитичко-геодетским подацима тих тачака.

Уз саобраћајнице дефинисане су зоне градње и приказују се као планиране грађевинске линије.

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланираних саобраћајница по правилу се усклађује са нивелацијом, на месту укрштања, са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад саобраћајница је прилагођен условима рељефа и износи 8,0-10% (изузетно 12% на крајем растојању). Интерне саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке је 2,5% у правцу.

Градске саобраћајнице 1., 2. и 3. ранга пројектију се са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (115 KN). Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи хабајући). Остале саобраћајнице се пројектују у сарадњи са надлежним јавним предузећем и градском службом за послове урбанизма у погледу типа и носивости коловозне конструкције.

Коловозна конструкција улица које су истовремено делови државних путева који пролазе кроз насеља, као и припадајућа саобраћајна сигнализација осим светлосних саобраћајних знакова, сматрају се деловима тих путева, за чије одржавање у ширини коловоза пута ван насеља је надлежан управљач државног пута.

Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране према техничким нормативима.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја на државном и општинском путу може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача јавним путем.

У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Радијус скретања на раскрсницама саобраћајница 1. ранга је минимално 12.0 m (изузетно 9.0 m). На раскрсницама 2. и 3. ранга минимум 9.0 m (изузетно 7.0 m) а на осталим саобраћајницама је минимум 7.0 m а изузетно и мањи уколико то условљавају услови на локацији.

Заштитни ваздушни простор изнад коловоза је 7,0 m а слободни простор изнад коловоза је 4,5 m.

Ранг и правац државног пута одређује надлежно министарство за послове саобраћаја.

Општи услови паралелног вођења и укрштања инсталације са јавним путем:

Могуће је паралелно вођење и укрштање других инфраструктурних система са државним и другим јавним путевима под следећим условима и уз претходну сагласност управљача јавним путем на техничко решење:

1. Паралелно вођење инфраструктуре могуће је под условом да минимална удаљеност инсталација од јавних путева износи 3,0 m од крајње тачке попречног профила - ножице усека или насипа, или спољне ивице путног канала за одводњавање односно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза. Уколико се не могу испунити претходни услови пројектовати заштиту трупа јавног пута. Није могуће паралелно водити инсталације по банкини, косини насипа или усека кроз јаркове или нестабилне терене са индикованим потенцијалним клизањем.
2. Да се укрштање инсталација са јавним путевима предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви,

тако да минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50 m. Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,00 m са сваке стране. Минимална дубина горње коте заштитне цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

3. Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 9,0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком електричном заштитом. Угао укрштања надземног високонапонског далековода (електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°. Далековод мора бити планиран (трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција.

У грађевинском подручју насеља подземну инсталацију паралелно правцу државних путева водити ван коловоза, испод тротарских површина или путног зеленила под условом да се не угрозе и заштите објекти пута.

Уколико се претходни услови не могу испунити инвеститор је обавезан да се обрати управљачу јавног пута за услове и сагласност на техничко решење.

Тротоари се изводе са газном површином од бетонских елемената (повољније у случају интервенције на подземним инсталацијама) или асфалтне мешавине. На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке (ограде) према коловозу и сл) и других покретних или непокретних предмета уз очување минималног профила од 0,9 m. Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2,5 m или више и уз испуњење претходног услова.

На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима уз поштовање услова о очувању минималног слободног профила.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1,8 m, дужине мин. 0,45 m и са максималним нагибом од 20%. Рампа је посебно и видно обележена.

Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се једна грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 m са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 3,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

Саобраћајнице које се слепо завршавају а чија је дужина већа од 25 m завршавају се прописаном окретницом за меродавно комунално (ватрогасно) возило.

При изради техничке документације за кружне раскрснице извршити проверу ситуационог решења имајући у виду ранг саобраћајница, саобраћајне токове, планираног и очекиваног

саобраћајног оптерећења и осталих техничких карактеристика трасе неопходних при пројектовању кружне раскрснице.

4.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

На подручју плана планиране су следеће намене:

- стамбена намена мањих густина
- стамбена намена мањих густина – у зонама забрањене градње око објекта посебне намене
- стамбена намена мањих густина – условно након санације терена
- стамбена намена мањих густина – условно у зонама забрањене градње око комплекса посебне намене
- пословање и услуге
- саобраћајне површине – приступни путеви
- спорт и рекреација
- остале зелене површине

Према одредбама ГУП-а Ваљева, као стратешког документа за израду планова генералне регулације, делови улица Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића који се налазе у контактної зони са “Централном зоном” према правилима однос суседних намена дозвољена је изградња ивичних објеката у прекинутом и непрекинутом низу

4.5.1. СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА

Коришћење:

Ова намена простора обухвата у плану становање као основну функцију, али и све друге делатности које су са становањем компатибилне и које се у функцији становања. То су дечије установе, школе, здравствене установе, продавнице, занатство и услуге, канцеларијско пословање, комерцијалне делатности и сл.

Становање, у складу са ГУП-ом Ваљева је дефинисано као *стамбена намена мањих густина* и као основна намена је дефинисана у четири категорије:

- стамбена намена мањих густина
- стамбена намена мањих густина – у зонама забрањене градње око комплекса посебне намене
- стамбена намена мањих густина – условно након санације терена
- стамбена намена мањих густина – условно у зонама забрањене градње око комплекса посебне намене

4.5.1.1. СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА - ОПШТА ПРАВИЛА

Општа правила су дата за све типове становања. Уколико је у правилима за одређену намену дато другачије, важи правило за појединачну намену, а не опште правило.

Као **породично становање** дефинише се становање на појединачним парцелама, са највише 3 стана у објекту.

Услови за формирање парцеле:

- катастарска парцела може постати грађевинска уколико има облик и површину који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима грађења и техничким прописима и која има приступ јавној саобраћајној површини;
- грађевинском парцелом се сматра постојећа катастарска парцела минималне површине 150 m²;
- нова грађевинска парцела, настала дељењем катастарских парцела мора имати минималну површину 300 m² за породично, односно 500 m² за вишепородично становање као компатибилне намене;

– нова грађевинска парцела, настала спајањем две или више катастарских парцела може бити мања од планом прописане у циљу укрупњавања парцела

Број објеката на парцели: на свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Могућа је изградња других објеката на парцели у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

На грађевинској парцели дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика, зимских башти и отворених спортских терена, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара осим прописаних одстојања од међа.

Положај објекта на парцели:

објекат, према положају на парцели је слободностојећи, у низу, и прекинутом низу.

Грађевинска линија:

– Грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичким прилозима бр. 3. *Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом.*

– За грађевинске парцеле, које се налазе у заштитној зони далековода, односно гасовода, примењују се правила за положај објекта у складу са поглављем о зонама заштите.

Кота приземља:

– кота приземља стамбеног дела објекта је највише 1.2 m виша од нулте коте.

– за објекте, који у приземљу имају нестамбену намену (пословање), кота приземља је максимално 0.2 m виша од коте приступног тротоара.

Одстојање објекта од суседног објекта и од бочне границе парцеле:

Породично становање:

– Минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 1,5 m северне оријентације и 2,5 m јужне оријентације.

– Испади на објекту (еркери, дократи и балкони) не могу прелазити грађевинску и линије зоне градње.

Помоћни објекти за потребе гаражирања возила, летње кухиње и оставе се постављају према правилима за стамбене објекте.

Међусобно одстојање објеката на парцели:

Породично становање:

Други објекат на парцели се може поставити уз основни објекат или на прописаном растојању у наредном ставу.

Минимално међусобно растојање између два стамбена објекта, стамбених и пословних објеката је 4.0 m, а растојање од помоћних објеката је минимум 2.5 m.

Паркирање:

– паркирање решити на парцели изградњом гараже или на отвореном паркинг месту у оквиру парцеле, према нормативима дефинисаним у табели бр. 7 Нормативи за паркирање.

– Уколико је на грађевинској парцели предвиђен стационарни саобраћај, у приземљу објекта у низу мора бити обезбеђен колски приступ, минималне ширине 3.0m' и према нормативима за противпожарну заштиту.

Услови за ограђивање парцеле:

– Грађевинске парцеле према улици могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.

– дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m транспарентна и пуна.

– ограда се изводи тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,

– парцелу је дозвољено оградити и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

– како је на великом делу подручја плана терен у нагибу могућа је изградња потпорних зидова према правилима одстојања од међа дата за изградњу објеката; изузетно на међи уз сагласност суседа

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објекат треба да има прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до реализације канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких водонепропусних сенгрупа (септичких јама), у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.
- до изградње водоводне мреже дозвољава се водоснабдевање из бунара уз доказ о исправности воде.

Спровођење плана за намену становање:

- директно спровођење ПГР на појединачним парцелама уколико пацела није у оквиру подручја планираном за даљу планску разраду
- израдом урбанистичког пројекта за намену вишепородично становање

Објекат према положају на парцели је слободностојећи.

Процент заузетости	максимално	50%
Спратност објеката	максимално	П+2 (дозвољено је коришћење таванског простора у складу са наменом објекта)
Уређене зелене незастрте површине	на парцели	30%

Паркирање	на сопственој парцели
број паркинг места	1 ПМ на 1 станбену јединицу; за пословање према табели 7

Висина слемена не може бити већа од 5m изнад венца.

Изузетно у ул. Мајора Илића од Парка Пећина до ул. Радничка; ул. Радничка од Мајора Илића до Војводе Степе; ул. Војводе Степе од Радничке до Душанове; ул. Душанова од Војводе Степе до Филипа Вишњића дозвољена је изградња у прекинутом и непрекинутом низу.

4.6. АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Како се подручје плана претежно налази на стрмом терену није дозвољена измена конфигурације терена. Архитектуру објеката прилагодити терену у паду и градском амбијенту.

4.7. ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

4.7.1. ОПШТА ПРАВИЛА (важе за све намене и врсте објеката)

Постојећим објектима се сматрају сви објекти који су у листу непокретности уписани као објекти који имају употребну дозволу, односно који су пренети из земљишне књиге или изграђени пре доношења прописа о изградњи објеката.

Постојећи објекти који не припадају планираној (или компатибилној) претежној намени се задржавају до привођења земљишта намени, с тим што је забрањена њихова доградња, а дозвољени су радови на текућем и инвестиционом одржавању, санацији и енергетској санацији. Реконструкција и адаптација су дозвољени само у функцији прилагођавања планираној намени.

Могу се вршити интервенције на свим постојећим објектима који припадају планираној (или њој компатибилној) претежној намени у зависности од постојеће спратности и положаја објекта на парцели, као и од постојећег процента заузетости парцеле.

На постојећем објекту који се својим делом налази на површини јавне намене, осим текућег одржавања нису дозвољене никакве друге интервенције. Такав објекат се мора уклонити (у целини или делом) и изградити у складу са правилима овог плана.

Постојећи објекат чија спратност или проценат заузетости премашује максималну дозвољену вредност која је прописана овим планом не може се дограђивати.

Дозвољавају се сви радови и интервенције на објекту у постојећем габариту и волумену.

Замена оваквог објекта другим објектом истог габарита и волумена није дозвољена. За нови објекат важе правила као и за сваку нову изградњу у овој зони.

4.7.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА (важе за појединачне намене)

4.7.2.1. Интервенције на постојећим објектима у зонама:

СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА, СТАНОВАЊЕ МАЊИХ ГУСТИНА условно након санације терена и зони ПОСЛОВАЊЕ И УСЛУГЕ

Постојећи објекат на парцели чији индекс заузетости и спратност не премашују параметре из овог плана, али није у складу са грађевинском линијом или линијама зоне градње, може се:

а) доградити у хоризонталном и вертикалном габариту према условима прописаним овим планом

б) ако је објекат приземни може се надградити према постојећем габариту само за поткровну етажу максималне висине назидка од 1m, максималне висине слемена 5 m од коте пода плоче новоформиране поткровне етаже са максималним углом кровних равни од 40°. Прозори стамбених просторија поткровља се не могу отворати на растојању мањем од 2,5m од међе. На објектима који се налазе на међи дозвољен је кров са падом кровне равни ка међи, али се вода са крова не може усмеравати на суседну парцелу.

6. Правила регулације:

Регулациона линија за предметну парцелу је новопланирана.

Грађевинска линија, за предметну парцелу, је на растојању од 5m у односу на регулациону линију.

7. Услови прикључења на инфраструктуру:

Према условима јавних предузећа;

8. Потреба израде плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта: /

9. Посебни услови за катастарску парцелу, односно о томе да ли постојећа катастарска парцела испуњава услове за грађевинску парцелу са упустом о потребном поступку за формирање грађевинске парцеле: /

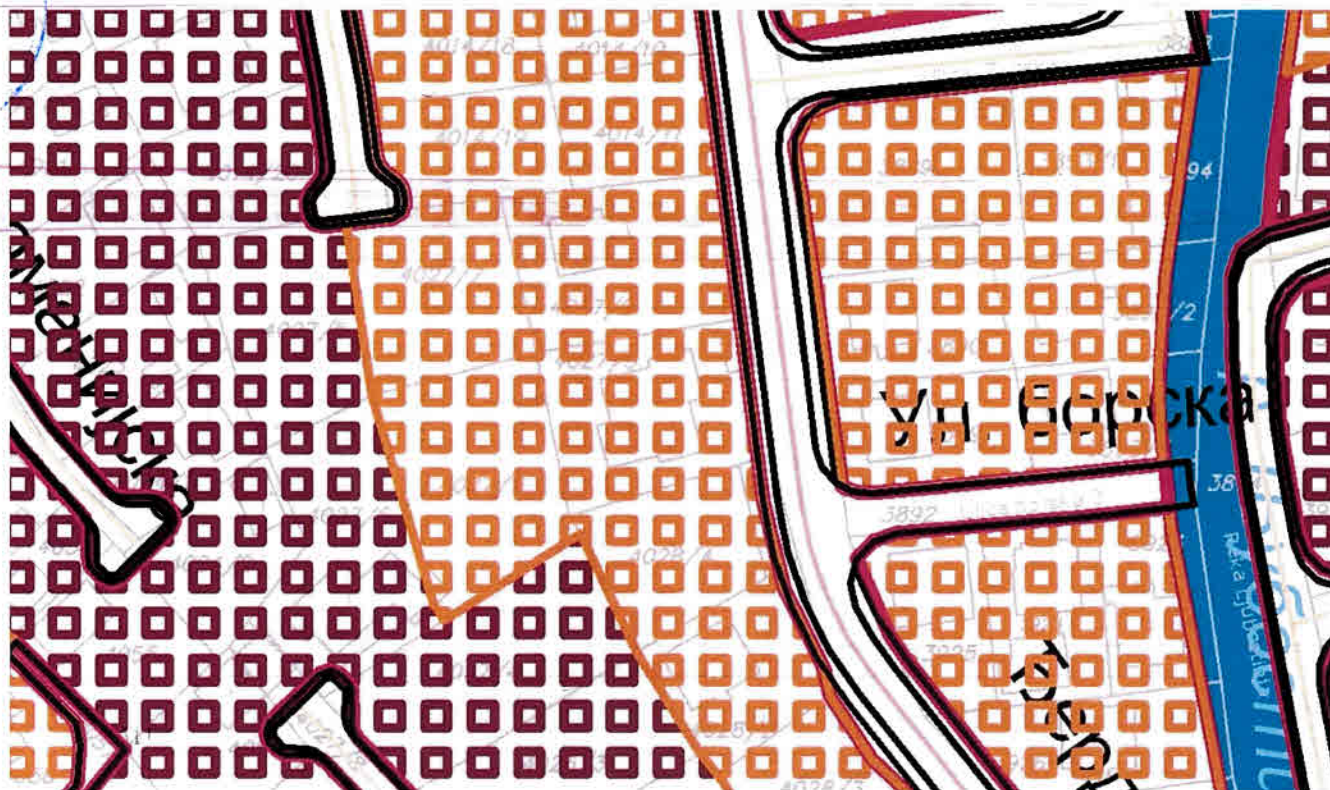
10. Инжењерско-геолошки услови:

За сваки новопројектовани објекат на предметној парцели, неопходно је израдити геотехнички елаборат.

11. Посебни услови за добијање дозволе:/

Прилог:

Део графичког прилога Планирана намена Плана генералне регулације Запад („Службени гласник града Ваљева“ број 9/15).



ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА



Становање



Стамбена намена мањих густина

Стамбена намена мањих густина - у зони забрањене градње

Стамбена намена мањих густина - условно, након санације терена

Стамбена намена мањих густина - условно у зони забрањене градње

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајнице (путно земљиште)

Градска саобраћајница 1. ранга:

- на постојећој траси државног пута
- на планираној траси државног пута (кроз тунел)

Градска саобраћајница 2. ранга

Градска саобраћајница 3. ранга - сабирна

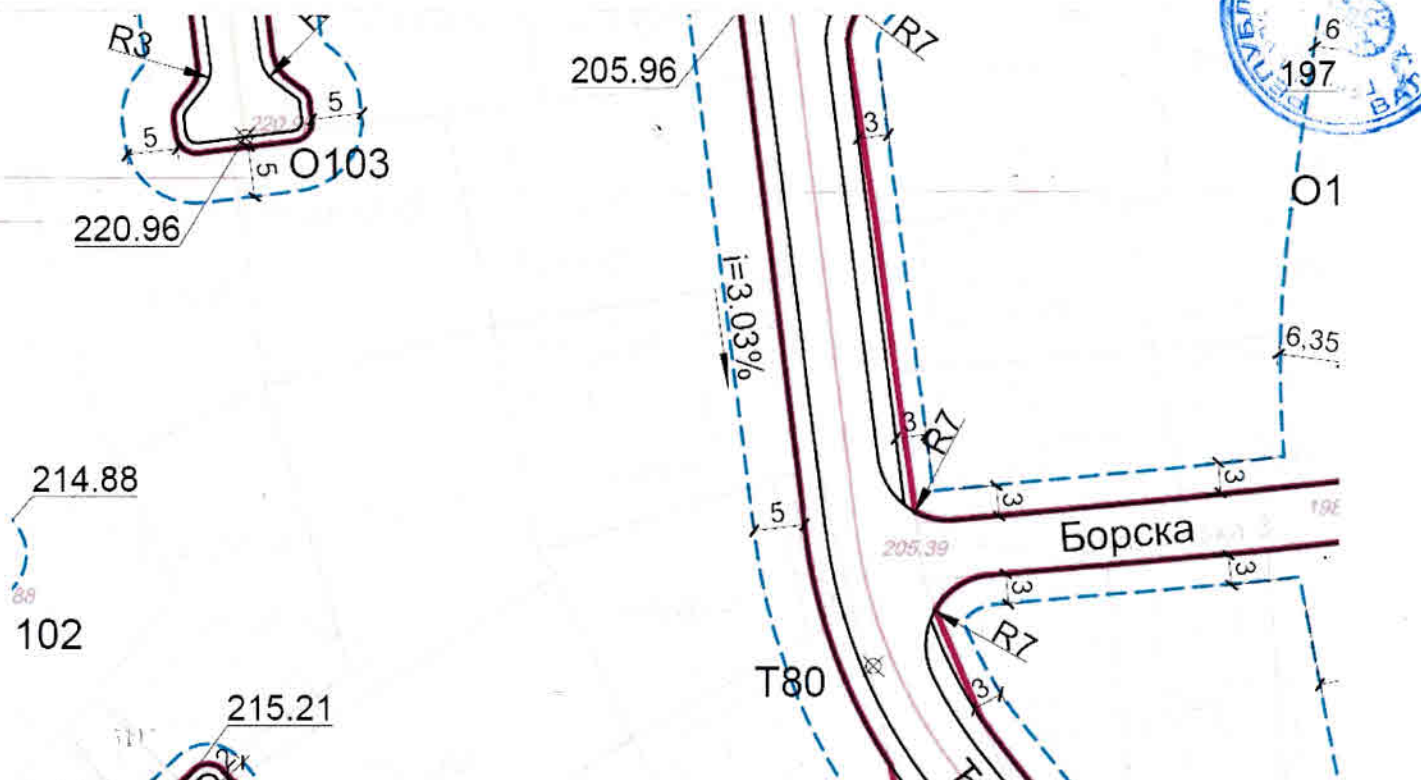
Градска саобраћајница 4. ранга - остале



Пешачка улица

Прилог:

Део графичког прилога Саобраћајно решење са нивелацијом и регулацијом План генералне регулације Запад („Службени гласник града Ваљева“ број 9/15).

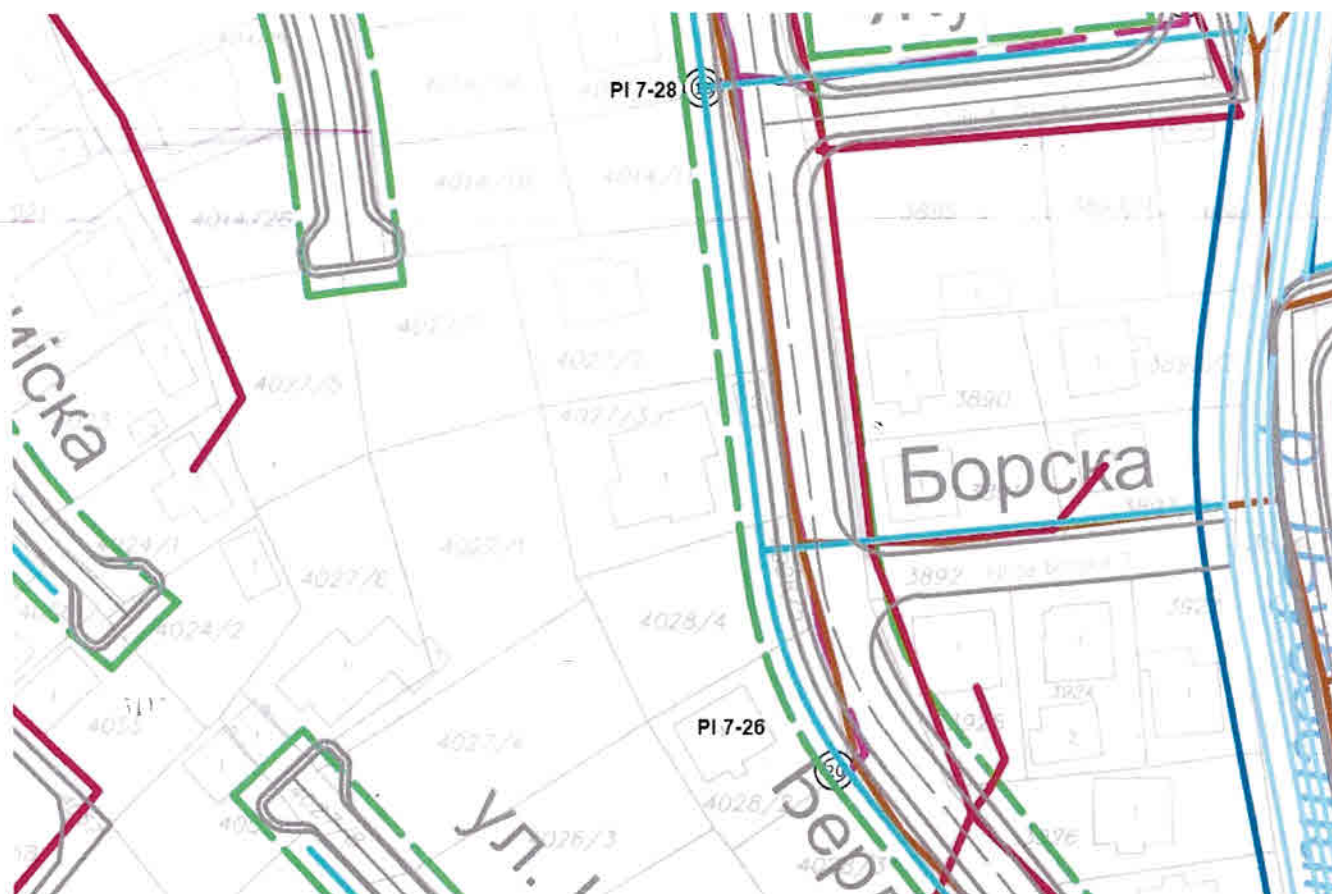


ЛЕГЕНДА

- граница плана
- граница катастарске општине
- регулациона линија
- грађевинске линије
- планирана грађевинска линија
- постојећа грађевинска линија
- грађевинска линија на регулационој линији

Прилог:

Део графичког прилога План инсталација План генералне регулације Запад („Службени гласник града Ваљева“ број 9/15).



ТОПЛИФИКАЦИЈА

- Пројектовани топловод
- Планирано проширење топловода

ГАСИФИКАЦИЈА

- Већи потрошач гаса
- Планирани градски гасовод П=6 (12)бар ПН 16

ХИДРОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

- 2 Фабрика воде - ЈКП Водовод - "Прерада воде за пиће"
- Постојећа примарна мрежа
- Планирана примарна мрежа
- Постојећи регионални цевовод
- Планирани регионални цевовод
- Мерно-регулациона станица

Ова информација није основ за издавање грађевинске дозволе, већ садржи податке о могућностима и ограничењима изградње и уређења из планског документа.

Према планском акту, за предметну парцелу, неопходно је одвојити површине јавне намене.

Шеф Одсека за урбанизам, саобраћај
и обједињену процедуру

Светислав Петровић д.и.с.

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

Александар Пурић дипл.прав.



Сателитски снимак локације са званичног сајта Геосрбије.