

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРИВРЕДНА ЗОНА”

- РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

Изради Измена и допуна Плана генералне регулације “Привредна зона” приступило се на основу Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације “Привредна зона” (“Службени гласник града Ваљева”, бр. 13/2018) (у даљем тексту – Измене и допуне Плана).

У складу са чланом 9. Одлуке не приступа се изради стратешке процене утицаја измене Плана на животну средину.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана је:

- Закон о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 64/2015);
- Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације “Привредна зона” (“Службени гласник града Ваљева”, бр. 13/2018).

Плански основ за израду Плана је:

- Генерални урбанистички план Ваљева (“Службени гласник града Ваљева”, бр. 05/2013);
- План генералне регулације “Привредна зона” (“Службени гласник града Ваљева”, бр. 06/2015)

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница Измена и допуна Плана утврђује се као прелиминарна, а коначна граница Плана ће се дефинисати у фази израде нацрта.

Све катастарске парцеле у обухвату прелиминарне границе Плана налазе се на КО Ваљево.

Прелиминарна граница Измена и допуна Плана обухвата целе катастарске парцеле бр. 14017, 14063/6, 14063/7, 14063/8, 14158, 14131/2, 14131/3, 14132/2, 14132/3, 14132/4, 14133/2, 14133/3, 14135/2, 14135/3, 14136, 14137, 14138, 14139/1, 14139/2, 14139/3, 14139/4, 14139/5, 14139/6, 14139/7, 14140/2, 14140/3, 14140/4, 14141/2, 14141/3, 14142, 14143/1, 14143/2, 14143/3, 14143/4, 14143/5, 14143/6, 14144/2, 14144/3, 14145/3, 14145/4, 14146/3, 14146/4, 14147, 14148, 14149/1, 14149/2, 14150/2, 14150/4, 14150/5, 14150/6, 14150/7, 14151/2, 14151/3, 14151/4, 14152/1, 14152/2, 14153/1, 14153/2, 14154/1, 14154/2, 14154/3, 14154/4, 14154/5, 14154/6, 14154/16, 14154/17, 14154/18, 14155, 14156/1, 14156/2, 14156/3, 14156/4, 14156/5, 14156/11, 14156/12, 14156/13, 14156/14, 14175/1 и делове катастарских парцела бр. 14016/2, 14156/7 и 14183.

Прелиминарном границом обухваћен је простор површине 26,42 ха.

Прелиминарна граница је приказана на графичком прилогу бр. 1 – Прелиминарна граница обухвата Измена и допуна Плана генералне регулације, Р 1:2 500. Уколико дође до неслагања описа прелиминарне границе у текстуалном делу и на графичком прилогу, меродаван је графички прилог.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН ВАЉЕВА**
(“Службени гласник града Ваљева”, бр. 05/2013)**1. ПРОСТОРНА КОНЦЕПЦИЈА****1.3. ПРЕТЕЖНА ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА****1.3.1. ПРИВРЕДНА НАМЕНА**

Главна индустријска зона, у класичном смислу, оформљена је дуж друмске и железничке комуникације у правцу Београда, са могућношћу даљег ширења уз увођење индустриског колосека.

Табела 1: Планирана просторна структура индустрије на подручју ГУП-а

Локалитет	Број запосл. 2004.	Површ. ha (2004.)	Планир. површ. ha	Резерве
1. Индустријска зона	1702	35,25	60-80	15
2. Зона ХК Крушик	2290	110	110	15
3. Потенц. технол. парк	-	-	10-20	-
4. Предузетн. зоне	-	-	30-50	20-30
5. Поједин. инд. локал.	2637	32,29	32	-
Укупно у ГУП-у	9100	191,6	230-250	50-80

1.3.5. ПОВРШИНЕ ЗА КОМУНАЛНУ НАМЕНУ

4. РЕЗЕРВОАРИ	1,6	1,6
5. ПОСТРОЈЕЊЕ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ	5,0	8,75
6. „ЕЛЕКТРОИСТОК“	1,5	1,50
УКУП. КОМУН. ПОВРШИНЕ	29,7	43,45

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2. ПЛАН И ПРИНЦИПИ БУДУЋЕГ УРЕЂЕЊА ПРИВРЕДНИХ КАПАЦИТЕТА И УСЛУГА

2.2.4. ПРАВИЛА КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА, ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА ЗА ЛОЦИРАЊЕ ИНДУСТРИЈСКИХ ОБЈЕКТА И МСП

Планирани смештај производних погона и МСП предвиђа се у оквиру:

- Посебних зона, комплекса и локалитета на подручју града Ваљево и појединих сеоских насеља,
- Простора намењеног становању, као пратећи или компатибилни садржаји.

За град Ваљево, основна правила коришћења, уређења, заштите простора за лоцирање индустријских објеката и МСП дефинишу се ГУП-ом и регулационим плановима појединих зона, комплекса и локалитета за индустрију и МСП. Генерално се препоручује:

- Минимална величина парцеле 15 ари;
- оптимална парцела 30-50 ари;
- оптимална ширина фронта парцеле 25 до 30 m , евентуално минимално 20 m за парцеле од 15 до 20 ари;
- веза индустрије са јавним путем минималне ширине 5 m;
- минимално опремање инфраструктурним објектима (водоснабдевања, одвођења отпадних вода, приступног пута, прикључака на електро-енергетску мрежу, ПТТ мрежу;
- предвидети обавезно паркирање на властитој парцели (посебно када су у питању привредна и транспортна возила), посебно ради спречавања загушења и коришћења јавних површина и угрожавања суседства,
- обавезно обезбеђивање манипулативног простора и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве, материјалне инпуте (сировине, репроматеријале и готове производе),
- када су у питању скупне локације (зоне, комплекси) предвидети, евентуално, заједничке сервисе као што су: техничко одржавање и опслуживање инфраструктурних, складишних и производних објеката, служба обезбеђења и надзора, теретни терминал/паркинг, логистичка подршка, и др.
- предвиђени индекси изграђености парцела 40-60% (са потенцијалном могућношћу и до 70% на неким парцелама),
- обавезно ограђивање парцеле;
- према могућности потребно је обезбедити заштитни појас зеленила према зони становања и сл.
- Просечна густина запослености 50-100 лица/ha, у зависности од карактера производње (нпр.за производњу грађевинских материјала, експлоатацију песка и шљунка, обраду камена 10-20 запослених/ha, текстилна конфекција 200-400/ha),
- Захтеви у вези удаљености од суседа (суседних објеката разних намена) и сл.
- Дефинисати услове за промене намене (нпр.из стамбене у пословну или не и из пословне у стамбену у привредним зонама),
- Обавеза примене услова и мера заштите животне средине.

У наредном периоду могу се сасвим прихватити правила за лоцирање малих производних погона и МСП и у оквиру мешовитих привредно стамбених зона, уз уважавање прописа, критеријума и захтева заштите животне средине (обезбеђење правилног одвођења и третмана отпадних вода (на парцели или у зони) и дефинисање јасних правила о врсти делатности у складу са законом, одлагања отпада из производног процеса, спречавања аеро-загађења и др.

2.8. ГЕНЕРАЛНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

У саобраћајном систему града улична мрежа представља основну и значајну компоненту из више разлога. На првом месту у условима сталног пораста саобраћаја и постојећих односа јавног и индивидуалног саобраћаја, квалитет превоза, исказан временом путовања, у највећој мери зависи од њеног капацитета и опремљености.

Планирано је проширење градске уличне мреже изградњом и увођењем нових градских саобраћајница, које ће омогућити још боље повезивање градских зона међусобно, као и везу са улазно излазним правцима. Категоризација уличне мреже извршена је на основу функционалних и физичких карактеристика саобраћајница и структуре саобраћајних токова на њима.

Критеријуми категоризације уличне мреже били су: положај саобраћајнице у градској уличној мрежи, функција саобраћајнице, оптерећење и структура тока, профил и стање коловоза и начин регулисања саобраћајних токова.

Планиране трасе нових саобраћајница и новопланирани делови постојаћих саобраћајница су у одговарајућим графичким прилозима увек дати непрекиданим линијама. Трасе ових новопланираних саобраћајница су прелиминарне и графички су дате симболично. Позиција у простору и други елементи саобраћајница, планираних генералним решењима ГУП-а, плански се разрађује одговарајућим плановима.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

3.4.8. ПРИВРЕДНА НАМЕНА

Коришћење:

- Примарна намена је за изградњу објеката индустрије, грађевинарства, производног занатства, складишта и сл.
- У привредној зони могу се наћи и друге намене: комерцијалне, комуналне и инфраструктури системи и изузетно постојеће становање /
- Дозвољено само реконструкције и изградња објеката становања на постојећим парцелама стамбене намене, односно оним на којима је у моменту доношења плана налази легално или нелегално изграђен стамбени објекат, пријављен за легализацију.

индекс заузетости :

- максимално 60% под производно-привредним објектима,
- минимално 25% под зеленилом.
- Под саобраћајним манипулативним површинама и под објектима укупно максимално 75%

Тип изградње:

- Објекат производних делатности се гради као слободностојећи објекат, односно објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле.
- У оквиру грађевинске парцеле намењене производним делатностима, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се изграђивати и објекти пратећег садржаја који су у функцији производног процеса и неопходних пратећих делатности уз тај процес.
- Објекти пратећег садржаја могу бити уз производне објекте /без одстојања/.
- Локација објекта се утврђује тако да морају бити задовољени услови противпожарне заштите и других опасности по околину укључујући и ризик од аксидента.
- Заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.
- Уколико преко парцеле пролазе водови комуналне инфраструктуре, коридори са заштитним појасом се не могу користити за изградњу објеката осим када је то посебно омогућено условима предузећа која управљају тим објектима.

Величина грађевинске парцеле за привредне намене износи:

- минимално 3000 м²
- површина укључује и површину потребну за заштиту окружења од делатности у комплексу .

Ширина фронта грађевинске парцеле: износи минимално 25м.

Грађевинске линије:

- дефинишу се у односу на регулације постојећих и планираних саобраћајница, железничких пруга, водотокова и надземне инфраструктуре,
- тамо где нема других просторних репера у односу на границе јавних парцела које су дефинисане аналитичко – геодетским елементима /координатама/.
- У претежно изграђеном подручју грађевинска линија идентична је са грађевинском линијом већине објеката (више од 50%).
- Испред грађевинске линије се могу наћи објекти за контролу улаза; портирница и улазна надстрешница или не сме прелазити регулациону линију.
- Постојећи објекти се приликом реконструкције могу оставити на постојећој грађевинској линији,
- Постојећи стамбени објекти, реконструисани као и нови се могу наћи на постојећој грађевинској линији.

Однос према суседима:

- Растојање производног објекта од границе суседне парцеле износи минимално 4 м.
- Постојећи објекти чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза, али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4 м од границе суседне парцеле.
- Међусобна удаљеност производних објеката утврђује се у акту о урбанистичким условима у зависности од функционалних карактеристика и потреба приступа.

Однос према затеченим стамбеним објектима и парцелама:

- најмање одстојање нових и реконструисаних објеката нестамбене намене је 10м од границе парцеле стамбене намене са обавезним двоструким дрворедом према парцели постојеће стамбене намене.

Максимална висина објеката за делатности и производњу:

- према потребама технолошког процеса,
- уколико технологија и мере заштите омогућавају дозвољено је изградња једног спрата изнад приземља укупне висине према технолошким потребама.

Максимална висина објеката пратеће намене:

- за објекте са падом кровних равни до 15 степени По+Пр+2, односно висина венца 9м, а објекта заједно са кровом 11м од терена,
- за објекте са падом кровних равни до 30 степени По+Пр+1+Пк односно висине венца 8м, а 11м од терена до врха крова,

Паркирање и гаражирање:

- минималан број паркинг места на парцели је три за мала особна возила.
- најмање једно паркинг место за теретно возило носивости минимално пет тона.
- Остало паркирање у складу са потребама објеката и запослених у комплексу.

Архитектонско – грађевинско решење објекта:

- прилагодити технологији производног процеса.

Ограђивање:

- ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Ограда се поставља на подзиду, а висина ограде може бити највише 2,20м.
- Капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије.
- Врста ограде мора бити у складу са потребама производног процеса који се одвија на парцелама

Приступ парцели:

- мора бити обезбеђен пролазом за прилаз парцели противпожарног возила и теретних возила типа «шлепер» минималне ширине 5.0м и минималне висине 4.5м.

Саобраћајнице на парцели:

Унутрашњу саобраћајну мрежу предвидети тако да опслужи све постојеће и планиране објекте и омогући кружни ток возилима посебне намене (ватрогасна и сл.)

Зеленило:

- Производни комплекс, мора да има обавезно ободно зеленило према парцелама друге намене ширине 5-10 м односно једноструки или двоструки дрворед.
- Минимално свака парцела мора имати минимално једну садницу дрвореда и на сваких 20м² обавезне зелене површине, али
- не мање од 10 садница у дрвореду.

Реконструкција објеката :

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су адаптација, санација као и претварање простора под кровом у користан простор.

Ако се врши реконструкција (доградња, надзиђивање и др.) објекат се мора градити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.

Трансформација објеката у другу намену:

У случају трансформације објеката стамбене у пословну односно привредну намену, одстојање од објеката стамбене намене може бити мање од предвиђеног (постојеће), али се морају предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја према условима надлежног општинског органа за заштиту животне средине.

Услови за реконструкцију објеката стамбене намене на постојећим парцелама стамбене намене:

- парцеле стамбене намене се сматрају оним на којима је у моменту доношења плана налази легално или нелегално изграђен стамбени објекат, пријављен за легализацију.

Реконструкција стамбених објеката:

- Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су адаптација, санација као и претварање простора под кровом у користан простор.
- **Изузетно, када је удаљење постојећих индустријских објеката веће од дозвољена је изградња подкровља са назидком 1,6м на постојећој парцели и падом кровних равни до 33 степена.**

3.4.13. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА

3.4.13.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

УЛИЦЕ ПРВОГ РЕДА

Улице првог реда служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности или становања. То су капацитетни потези намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају. У односу на спољну путну мрежу могу се повезивати на путеве регионалног домета.

Попречни профил садржи коловоз са по две траке по смеру и обостране тротоаре. Минимална регулациона ширина код реконструкција постојећих уличних профила може износити 18,0 м, изузетно 15,0 м ($12 + 2 \times 3$ / $11,0 + 2 \times 2$).

Пожељно је при планирању ових саобраћајница предвидети шире регулације од поменутих, при чему би се обезбедиле ивичне разделне траке са зеленилом, бициклистичке стазе и сл. Уколико то није могуће, ове елементе обезбедити у јединственом попречном профилу. Функционални ранг ових саобраћајница је могуће обезбедити у систему спрегнутих једносмерних улица које својим физичким елементима обезбеђују овај функционални ранг.

На овим саобраћајницама се изузетно може организовати ивично паркирање изван коловоза.

Са другим улицама остварује се веза у нивоу са обавезном семафорском сигнализацијом.

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ПРИВРЕДНА ЗОНА” (“Службени гласник града Ваљева”, бр. 06/2015)

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

2.1.2. Површине јавних намена

Локација намењена за трафо станицу 35/10

Неопходна је локација за трафо станицу на подручју источног дела привредне зоне.

Локација намењена за станицу за пречишћавање отпадних вода

Према хидротехничком плану неопходно је за источно подручје плана предвидети станицу за пречишћавање отпадних вода које се потом пречишћене до потребног квалитета цевоводом испуштају у реку Колубару.

2.2. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Улична мрежа- ранг саобраћајница

Концепт уличне мреже подручја Плана заснива се на Генералном плану Ваљева.

Улице првог реда служе за повезивање појединих делова града са центрима и зонама активности или становања. То су капацитетни потези намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају. У односу на спољну путну мрежу могу се повезивати на путеве регионалног домета.

Улица првог реда која је предвиђена овим планским решењем простире се кроз централни део плана правцем исток-запад, а затим рачва у два крака од којих се један протеже јужно према реци Колубари, а други северно према Државном путу IB реда број 27. Северни крак саобраћајнице првог реда, у зони железничке пруге предвиђен је да иде испод подвожњака и даље се прикључује на државни пут, али због просторних могућности и границе предметног плана то решење је дато као идејно и даље ће се разрађивати кроз друге планове типа генералне регулације. Саобраћајнице првог реда планиране су за тешко саобраћајно оптерећење са ширином коловоза од 7 м и обостраним тротоарима од по 3 м.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПАРЦЕЛАМА ЗА ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ

ТС /трафо- станица/

Намена објекта	
Величина парцеле/приближно/	2529м ²
Индекс заузетости максималан	40%
максимална спратност	по потреби
макс. кота венца	
обрада фасаде	савремени материјали
Паркирање	На парцели
Ограђивање	
фазност изградње	могућа

Станица за пречишћавање отпадне воде

Намена објекта	
Величина парцеле /приближно/	2380м ²
Индекс заузетости максималан	40%
максимална спратност	по потреби
макс. кота венца	
обрада фасаде	савремени материјали
Паркирање	На парцели
Ограђивање	
фазност изградње	могућа

3.3. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

3.3.3. Посебна правила грађења по наменама (зонама)

ПРИВРЕДНА НАМЕНА

КОМПАТИБИЛНА НАМЕНА – КОМЕРЦИЈАЛНА НАМЕНА

Врста и намена објеката који се могу градити

- Индустрија, грађевинарство, производно занатство, складишта.

Пратећи објекти

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

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

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

Врста и намена објеката чија изградња је забрањена

- Нови стамбени објекти.

Компатибилна намена - комерцијална намена

Објекти тржних центара, складишта, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, и други слични.

Индекс заузетости

- максимално 60% под производно-привредним објектима;
- минимално 25% под зеленилом;
- под саобраћајним манипулативним површинама и под објектима укупно максимално 75%.

Тип изградње

- објекат производних делатности се гради као слободностојећи објекат,
- у оквиру грађевинске парцеле намењене производним делатностима, а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се изграђивати и објекти пратећег садржаја који су у функцији производног процеса и неопходних пратећих делатности уз тај процес;
- објекти пратећег садржаја могу бити уз производне објекте /без одстојања/;

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

Заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

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

Величина грађевинске парцеле за привредне намене износи

- минимално 3000 м² /површина укључује и површину потребну за заштиту окружења од делатности у комплексу /.
- Максимална величина парцеле није ограничена.

Ширина фронта грађевинске парцеле износи минимално 25м.

Испред грађевинске линије се могу наћи објекти за контролу улаза, портирница и улазна надстрешница, али не сме прелазити регулациону линију.

Постојећи објекти се приликом реконструкције могу оставити на постојећој грађевинској линији.

Постојећи стамбени објекти, могу остати на постојећој позицији.

Однос према суседима

- растојање производног објекта од границе суседне парцеле износи минимално 4 м.;
- постојећи објекти чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза, али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4 м од границе суседне парцеле;
- између два пословна-привредна објекта /на суседним парцелама/ износи минимално 8м.

Однос према затеченим стамбеним објектима и парцелама

- најмање одстојање нових објеката нестамбене намене је 10м од објеката стамбене намене, а минимално одстојање од границе парцеле стамбене намене је 6м, са обавезним дрворедом према парцели постојеће стамбене намене;
- растојања могу бити и већа уколико је то предвиђено мерама заштите која произилазе из процене утицаја на животну средину.

Максимална висина објеката за делатности и производњу

Према потребама технолошког процеса.

Максимална висина објеката пратеће намене

Према техничким потребама процеса који се одвијају у објекту, а не више од 10м.

Паркирање и гаражирање

- минималан број паркинг места на парцели је три за мала особна возила;

- најмање једно паркинг место за теретно возило носивости минимално пет тона, које може бити у оквиру манипулативне површине;
- остало паркирање у складу са потребама објеката и запослених у комплексу.

Архитектонско – грађевинско решење објекта

- прилагодити технологији производног процеса.

Ограђивање

- ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује;
- ограда се поставља на подзиду, а висина ограде може бити највише 2,20м.;
- капије на уличној огради не могу се отворати изван регулационе линије;
- врста ограде мора бити у складу са потребама производног процеса који се одвија на парцелама.

Приступ парцели

- мора бити обезбеђен пролазом за прилаз парцели противпожарног возила и теретних возила типа «шлепер» минималне ширине 5.0м и минималне висине 4.5м.

Саобраћајнице на парцели

Унутрашњу саобраћајну мрежу предвидети тако да опслужи све постојеће и планиране објекте и омогући кружни ток возилима посебне намене (ватрогасна и сл.).

Зеленило

- производни комплекс, мора да има обавезно ободно зеленило према парцелама друге намене ширине 5-10 м односно једноструки или двоструки дрворед;
- минимално свака парцела мора имати минимално једну садницу дрвореда и на сваких 20м² обавезне зелене површине, али не мање од 10 садница у дрвореду.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Обухват Измена и допуна Плана се налази оквиру грађевинског подручја.

Земљиште је у највећем проценту неизграђено.

На основу дигиталног катастарског плана на четири парцеле евидентирани су постојећи грађевински објекти различитих габарита и намене.

Катастарска парцела бр. 14175/1 КО Ваљево је парцела постојећег пута. Ова парцела дефинише југозападну границу обухвата.

Сprovedена је парцелација за саобраћајницу првог реда, према Плану генералне регулације “Привредна зона” - северна граница обухвата Измена и допуна Плана.

У обухвату нема евидентираних подземних инсталација јавне комуналне инфраструктуре.

Више од половине површине у обухвату је јавна својина – својина града Ваљева.

Сво земљиште у граници Измена и допуна Плана припада грађевинском земљишту, које је, постојећом планском документацијом намењено за површине јавних и осталих намена.

Постојећи начин коришћења земљишта у оквиру прелиминарне границе обухвата Измена и допуна Плана приказана је у табели бр. 1:

Табела бр. 1 - Постојећи начин коришћења земљишта

Редни број	Грађевинско земљиште	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
1	Саобраћајне површине	0,89	3,37
2	Парцеле на којима постоје грађевински објекти	2,32	8,78
3	Неизграђено земљиште	23,21	87,85
Укупно (од 1 до 3)		26,42	100,00

Постојећи начин коришћења земљишта приказан је на графичком прилогу бр. 2 – Постојеће стање у оквиру прелиминарне границе обухвата Измена и допуна Плана, Р 1:2 500.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљ израде **Измена и допуна Плана** је смањење потребе за додатном експропријацијом земљишта планираног за објекте јавне намене (инфраструктурне објекте), а истовремено, и обезбеђење услова за изградњу инфраструктурних објеката на парцелама у оквиру индустријске зоне које је Град Ваљево прибавио.

Наиме, у складу са тренутно важећим Планом генералне регулације “Привредна зона”, а на простору у обухвату **Измена и допуна Плана**, планирани су следећи инфраструктурни објекти:

- Трафостаница 35 kV на к.п. бр. 14136 КО Ваљево;
- Погон за пречишћавање отпадних вода на делу к.п. бр. 14158 Ко Ваљево;
- Јавне саобраћајне површине (углавном, по ободу обухвата, али и једна која обухват дели на два дела) – графички прилог бр. 0.2 – Извод из Плана генералне регулације “Привредна зона”, Р 1:2 500.

С обзиром на то да катастарске парцеле бр. 14136 и 14158 нису својина Града Ваљева, **први циљ израде Измена и допуна Плана** је дефинисање нових локација за изградњу трафостанице и погона за пречишћавање отпадних вода, а на парцелама у својини Града.

Други циљ израде је стварање услова за формирање привредног комплекса мималне површине 12 **ха** који у свом обухвату неће имати површине јавне намене – саобраћајнице, а који неће реметити саобраћајно повезивање привредне зоне. Да би се овај циљ постигао, предвиђа се укидање саобраћајнице која дели обухват на два дела (саобраћајница се простира правцем усток-запад).

Трећи циљ израде **Измена и допуна** је **редефинисање геометријских карактеристика планиране саобраћајнице у источном делу обухвата** како би се она **простирала преко парцела у својини Града**. Овим би се подржао општи циљ израде **Измена и допуна Плана** – смањење потребе за додатном експропријацијом, а не би се утицало на концепт уређења простора и функционалност.

Дакле, како би се постигли дефинисани циљеви, **Изменама и допунама Плана** потребно је:

- изместити планиране комуналне објекте на нове локације у обухвату **Измена и допуна Плана**, а које су у својини Града Ваљева;
- **редефинисати геометрију планираних саобраћајних површина;**
- комунално опремити простор - сагледати стање постојеће комуналне инфраструктуре, дефинисати прикључења на исту; дефинисати капацитете планиране комуналне инфраструктуре неопходне за правилно функционисање објеката;
- дефинисати регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање површина јавних намена;
- прописати мере заштите животне средине и заштите од елементарних непогода, пожара и акцидената.

Доношењем Плана детаљне регулације створиће се услови да се реше имовинско-правни односи, дефинише јавни интерес и земљиште приведе планираној намени.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Сво земљиште у граници обухвата Измена и допуна Плана припада грађевинском земљишту, које је, према режиму коришћења земљишта, намењено за површине јавних и осталих намена.

Табела бр 2 – Планирана намена грађевинског земљишта

Редни број	Грађевинско земљиште	Површина (ha)	Проценат учешћа (%)
1	Површине јавних намена	4.06	15.37
	1.1 Саобраћајне површине	3.30	12.49
	1.2 Трафостаница	0.25	0.95
	1.3 Погон за пречишћавање отпадних вода	0.39	1.48
	1.4 Заштитно зеленило	0.12	0.45
2	Површине осталих намена	22.36	84.63
	2.1 Мешовито пословно-стамбена намена	0.33	1.25
	2.2 Привредно-пословна намена	0.94	3.56
	2.3 Привредна намена	21.09	79.82
Укупно (од 1 до 2)		26.42	100,00

Планирана претежна намена грађевинског земљишта је приказана на графичком прилогу бр. 3 – планирана претежна намена површина, Р 1:2 500.

Саобраћајне површине дефинисане на графичком прилогу бр. 3 су преузете као наслеђена обавеза из Плана генералне регулације “Привредна зона”, сем саобраћајнице у источном делу Измена и допуна Плана чија се геометрија осе мења у складу са циљевима израде, али се попречни профил задржава. Северна и источна саобраћајница су двосмерне саобраћајнице регулационог профила ширине 13.0 м са две коловозне траке ширине 3.5 м и тротоарима ширине 3.0 м, обострано. Саобраћајница која дефинише југозападну границу обухвата је двосмерна саобраћајнице регулационог профила ширине 10.0 м са две коловозне траке ширине 3.0 м и тротоарима ширине 2.0 м, обострано.

Трафостаница 35 kV је предвишена на делу к.п. бр. 14140/2 површине ~0.25 ha.

Погон за пречишћавање отпадних вода је предвиђен на простору површине 0.39 ha који формирају делови к.п. бр. 14158 и 14156/14.

Катастарске парцела бр. 14017 мешовите пословно-стамбена намене и парцеле 14153/1 и 14154/1 – привредно-пословна намена ушле су у обухват прелиминарне границе Измена и допуна Плана из разлога да се тачно утврди на који начин измењена геометрија планиране саобраћајнице утиче на њих. Делови ових парцела који припадају земљишту осталих намена у потпуности задржавају намену дефинисану Планом генералне регулације и на њих ће се примењивати параметри дефинисани у правилима грађења Плана генералне регулације.

Привредна намена је најзаступљенија – 79.82 % обухвата Измена и допуна Плана. На овом простору ће се градити индустријски објекти, објекти производног занатства и складишта. Уз ове објекте је могуће градити објекте пратећих садржаја који су у функцији производног процеса и неопходних пратећих делатности уз тај процес. Компатибилна намена основној је комерцијална намена (објекти тржних центара, складишта, забавни паркови, хотели, пословни апартмани, и други слични).

Основни урбанистички параметри:

Величина грађевинске парцеле за привредне намене:

- минимално 3000 м² /површина укључује и површину потребну за заштиту окружења од делатности у комплексу /.
- Максимална величина парцеле није ограничена.

Ширина фронта грађевинске парцеле износи минимално 25м.

Индекс заузетости

- максимално 60% под производно-привредним објектима;
- минимално 25% под зеленилом;
- под саобраћајним манипулативним површинама и под објектима укупно максимално 75%.

Максимална висина објеката за делатности и производњу

Према потребама технолошког процеса.

Максимална висина објеката пратеће намене

Према техничким потребама процеса који се одвијају у објекту, а не више од 10м.

Зеленило

- производни комплекс, мора да има обавезно ободно зеленило према парцелама друге намене ширине 5-10 м односно једноструки или двоструки дрворед;
- минимално свака парцела мора имати минимално једну садницу дрвореда и на сваких 20м² обавезне зелене површине, али не мање од 10 садница у дрвореду.

Неопходно је спроводити мере на подстицању примене енергетски ефикаснијих решења и технологија при грађењу објеката. 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 и 44/18 – други закон).

Начин прикључења на постојећу и капацитети планиране комуналне инфраструктуре дефинисаће се у фази израде нацрта Измена и допуна Плана и у складу са конкретним потребама изградње, а у складу са условима надлежних предузећа.

Мере заштите животне средине и мере заштите од елементарних непогода ће се детаљно дефинисати у фази израде нацрта Измена и допуна Плана. С обзиром на карактер

намене, посебна пажња ће се обратити на услове и мере заштите ваздуха и вода, као и на услове и мере заштите од пожара и акцидентата.

На основу Плана генералне регулације, на предметном подручју нема заштићених природних и културних добара. Детаљнији подаци о евентуалним условима заштите и очувања природних и културних добара добиће се од надлежних завода и уградити у нацрт Плана детаљне регулације.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Изменом и допуном Плана генералне регулације биће дефинисани сви неопходни елементи и правила уређења и грађења у оквиру обухвата Измена и допуна Плана у складу са члановима 30-33. Закона о планирању и изградњи и чланом 23. и 24. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

Измене и допуне Плана омогућавају унапређење начина коришћења простора што ће резултирати ефикаснијим коришћењем грађевинског земљишта, површина јавне намене и инфраструктурних система уз значајно скраћивање времена за привођење земљишта намене због једноставнијег решавања имовинско-правних односа. Нови објекти ће се градити у складу са прописаним условима и мерама заштите животне средине, уз поштовање правила уређења и грађења на локацији и примену техничких и санитарних прописа при изградњи.

Доношење Измена и допуна Плана ће за предметне локације омогућити утврђивање јавног интереса, решавање имовинско-правних односа, издавање локацијских услова и израду техничке документације за изградњу нових објеката.

Нови Сад, децембар 2018.

Одговорни урбаниста:

Ана Виријевић, дипл.инж.арх.