



ГРАД ВАЉЕВО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЦЕНТАР“
-прва измена-**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

Ниш, Београд, 2025. година



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЦЕНТАР“- прва измена-
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

Градска управа града Ваљева, ул. Карађорђева 64, 14 000 Ваљево

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Градска управа града Ваљева

Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине

ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА:

Привредно друштво за архитектонску делатност и инжењеринг

„ПЛАН УРБАН Д.О.О. НИШКА БАЊА,,

Булевар Светог цара Константина 103, Ниш

Директор: Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ

Југословенски институт за урбанизам и становање
ЈУГИНУС Д.О.О.

Улица Андрићев венац бр. 2/2, Београд,

Директор: Др Горан Јововић, дипл.инж.ел.

Привредно друштво за просторно планирање,

пројектовање и инжењеринг „ИСТ УРБАН Д.О.О. НИШ

Булевар Светог цара Константина 103, Ниш

Директор: Дејан Рајчић, дипл.правн.

„Урбан пројект“ АД

Предузеће за консалтинг, урбанизам пројектовање и инжењеринг

Ул. Жупана Страцимира 35/III, Чачак

Директор: Андреја Андрић, дипл.инж.грађ.

Геодетска радња

ГЕОМЕТАР ЂУРЂАНОВИЋ

Улица Наде Томић 16, Ниш

Директор: Славољуб Ђурђановић, спец.струк.инж.геод.

СТРУЧНИ ТИМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Одговорни урбаниста:

Станислава Илић, дипл.инж.арх.

Број лиценце: 200 0115 03

Сарадници:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

Мирјана Савић, маст. инж. грађ.

Кристина Бошковић, маст.инж.арх.

Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

Мартина Јањић, маст.инж.урб.

Весна Лимић, дипл.инж.арх.

Мирјана Пантић, дипл.инж.саоб.

Зорица Сретеновић, дипл.инж.арх.

Ива Бојовић, дипл.инж.арх.

Драган Јовашевић, дипл.инж.грађ.

Наташа Ћирковић, дипл.инж.саоб.

Љиљана Столић, дипл.инж.арх.

Бошко Станчић, дипл.инж.грађ.



Ана Лимић, дипл.инж.арх.
Јелена Миладиновић, дипл.инж.арх.
Кристина Кркобабић, маст.инж.урб.

Геодезија:

Славољуб Ђурђановић, спец.струк.инж.геод.
Душица Иванов, спец.струк.инж.геод.

Правна регулатива:

Дејан Рајчић, дипл.правн.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

Решење о регистрацији предузећа

Решење о одређивању одговорног урбанисте

Копија лиценце одговорног урбанисте

Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

1. Правни основ	1
2. Плански основ	1
3. Опис границе планског документа	2
4. Извод из планова вишег реда	2
5. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења	6
6. Општи циљеви израде плана	6
7. Планирана претежна намена површина и предлог основних урбанистичких параметара	6
8. Основна концептуална планска развојна решења	8
9. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	9
10. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора	9

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана са претежном наменом површина

P=1:2500

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

Одлука о изради плана и пројектни задатак

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЦЕНТАР“
- прва измена -**

-РАНИ ЈАВНИ УВИД-

ОПШТИ ДЕО

На основу Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена - („Службени лист Града Ваљева“, бр.27/2024), приступа се изради о Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена - (у даљем тексту: Измена и допуна Плана).

Носилац израде Измена и допуна Плана је Градска управа града Ваљева, Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине.

1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана садржан је у одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 -исправка., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС, 132/14, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средону („Службени гласник Републике Србије“ бр. 32/2019),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“ бр. 135/04 и 88/10),
- Одлука о Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ -прва измена („Службени лист Града Ваљева“, бр. 27/2024),
- Решења о приступању **изради стратешке процене утицаја на животну средину** Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ -прва измена- бр.350-405/2024-07 од 08.08.2024.г.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“-прва измена су:

- Генерални урбанистички план Ваљева („Службени гласник града Ваљева“, бр. 5/13);
- Измене и допуне Генералног урбанистички плана Ваљева – прва измена („Службени гласник града Ваљева“, бр. 20/21).

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Измена и допуна Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена.

Према члану 8. Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена - („Службени лист Града Ваљева“, бр. 27/2024), **приступа се изради стратешке процене утицаја** Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена - на животну средину.

Према члану 9. Одлуке о Изменама и допунама Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена („Службени лист Града Ваљева“, бр. 27/2024), а у складу са чл. 46. став 7. Закона о планирању и изградњи и достављеним мишљењем Завода за заштиту споменика културе Ваљево бр. 201/1 од 28.04.2024.године за **планско подручје израдиће се Студија за заштиту непокретног културног добра.**

Студију за заштиту непокретног културног добра израдиће Завод за заштиту споменика културе Ваљево у року од 6 месеци од ступања на снагу ове одлуке и исту ће доставити носиоцу израде плана пре упућивања нацрта планског документа на стручну контролу у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Студија за заштиту непокретног културног добра саставни је део документационе основе Измена и допуна плана.

Уколико Завод за заштиту споменика културе Ваљево не изради студију у прописаном року, сматраће се да израда студије није потребна, а поступак израде планског документа наставиће се.

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измене и допуне Плана односе се на целокупни обухват Плана генералне регулације „Центар“ – прва измена - ("Службени лист Града Ваљева", бр. 9/14 свеска 2.) **укупне површине од око 138 51 70ха.**

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена.

Коначне границе обухвата плана биће утврђене нацртом Измена и допуна Плана.

Измене и допуне Плана не односе се на део подручја плана који чини целина стара чаршија „Тешињар“ као културно историјска целина од изузетног значаја, за коју је у складу са чланом 35. став 9. Закон о планирању и изградњи обавезна израда посебног планског документа у надлежности Владе РС.

4. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Генерални урбанистички план Ваљева („Службени гласник града Ваљева“, бр. 5/13)

2.4.3. ОБЈЕКТИ ЈАВНИХ ДЕЛАТНОСТИ

з) *Трговина и туризам*

На површини централних функција планира се:

- *Реконструкција и адаптација постојећих кафана и бифеа ради подизања нивоа услуга и специјалност;*
- *Адаптација постојећих хотела (само хотел "Гранд" има потребан стандард и капацитет).*

- *Мањи градски хотел (конкурс из 2003. год.)*
- *Изградња специјализованих продајних простора*

ОЗНАКА И НАЗИВ ЦЕЛИНЕ ОБУХВАТ И ОПИС

ФЦ 1 "Центар", МЗ "Андре Савчић" и део "Жижица Јовановић - Шпанац" и "Стари град" (део) историјски центар града решеткасто-блоковске структуре са највише јавних садржаја

2.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ПРЕДЕЛА И ЗЕЛЕНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

На подручју општине Ваљево заштићена су:

- *сва орахова стабла као угрожена биљна врста (решење бр.321-4/71-03)*
- *стабло липе као природни споменик (решење бр.02-975/1-70); увидом у стање на терену констатовано је да стабло више не постоји а решење није укинато.*

Јавне зелене површине у оквиру граница предметног плана су заступљене у следећим категоријама:

- *паркови;*
- *ргови и скверови.*

2.7.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА

а) Општи услови уређивања предела

У централној градској зони инсистирати за већим површинама под зеленилом, а пејзажне интервенције спроводити са циљем очувања и унапређења амбијенталних целина (посебно око културно историјских објеката, цркви), визура као и самог визуелног идентитета Ваљева.

Основне природне услове за развој зелених коридора пружају токови река око којих је делимично заступљена зелена инфраструктура и око којих се усмерава даљи развој зелене инфраструктуре. Зелени коридори се формирају дуж река и то Колубаре, Градца, Обнице, Јабланице и Љубостиње.

б) Општи услови уређења зелене инфраструктуре

Све категорије зелених површина унапредити како би се изједначио квалитет укупног зеленог фонда који није подједнаког квалитета, затим побољшао њихов допринос у смислу очувања и унапређења територијане повезаности као и остваривања доприноса, не само у естетском смислу већ, да би се у потпуности обезбедило обављање санитарних функција. Стога, мере које треба предузети подразумевају допуну и замену дендро материјала, уклањање болесних, физиолошки зрелих и друго.

Не смањивати величину парцела већ инсистирати на величини простора за зелену инфраструктуру, посебно у оквиру централне зоне, а у оквиру саобраћајница, постојећих и планираних, предвиђено је тзв. линеарно зеленило, односно дрвореди као и травњаци и цветњаци. У стамбеним зонама колективног становања, постојећих и планираних, планиране веће зелене површине имају, поред естетске функције и функцију одмора и рекреације становника.

в) Парковске површине

Све парковске површине редовно одржавати и уређивати. Стазе и платое реконструисати уз примену декоративних мозаичних орнамената изведеним од разноврсног грађевинског материјала (коцке, плоче, бехатон елементи, камене плоче, обојени ливени бетон и др.). Ове просторе, према потреби, обогатити скулптурама, фонтанама, цветним аранжманима. Јавну расвету прилагодити потребама уз примену и рефлектора који би осветљавали највреднија стабла као што су стабла ораха, групе или друге објекте од значаја.

ђ) Скверови и тргови

Постојеће тргове и скверове карактерише висок ниво пејзажне обраде и одржавања. Програмом уређења и одржавања обезбедити редовну допуну и замену биљног материјала, у зависности од годишњег доба

з) Дрвореди

Дрвореди формирати у оквиру главних саобраћајница и пешачких зона са циљем унапређења естетске слике и побољшање микроклиматских услова. Код подизања нових дрвореда неопходно је садњу ускладити са оријентацијом улице. Неопходно је да се при избору садног материјала имају у виду санитарно хигијенске функције ових линеарних зелених површина. Користити врсте брзог раста и густе крошње без крупних плодова,

отпорне на ветар и на градске услове средине као што су оне које имају већу моћ абсорпције штетних гасова.

2.8. ГЕНЕРАЛНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

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 регулisaња саобраћајних токова.

2.8.5. ПАРКИРАЊЕ

У централном делу града, где је и највећи проблем паркирања, смештена је, односно концентрисана трговина, разних типова. Трговинске радње је потребно снабдевати повремено, или стално робом која се довози углавном теретним возилима мање носивости. Ради обезбеђења наметаног снабдевања неопходно је обезбедити утовар-истовар непосредно испред трговине.

Паркинг гараже треба да буду што ближе центру града и у близини концентрације административних, трговачких, хотелских, спортских и других објеката.

Нормативи паркирања су уобичајни и познати и главна карактеристика је да је потребно за сваки стан и пословну јединицу предвидети бар једано паркинг место изван јавне површине и приликом изградње нових објеката обавезно је придржавати их се. ПРЕДЛАЖУ СЕи нешто строжији критеријуми који гласе: да треба обезбедити једно паркинг место за: пословне објекте, канцеларије, банке и сл. на 40 m² корисне површине, робне куће, супер маркете на 40 m² нето продајне површине. Велики трговачки центри од преко 1 000 m² продајне површине на сваких 20 m². Гостионице на 5 столица, хотели на 3 собе, позоришта, биоскопи на 20 седишта, школски центри на 40 ученика, болница на 5 постеља, спортски објекти, хале, стадиони и сл. на 50 гледалаца.

2.8.8. ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ

Ради безбедног и неометаног кретања пешака по површинама предвиђеним за њихово кретање- тротоари и пешачке стазе, потребно је очистити ове површине од возила, посебно паркираних и напуштених. Евидентни су напори да се возила уклоне са тротоара, постављањем физичких препрека у овом конкретном случају бетонских лопти, које нису погодне за пешаке, јер пешаци могу да се повреду у моменту пролаза кроз ред кугли, а повреду нису безазлене. Стога треба пажљиво одабирати физичке препреке за спречавање возила да се пењу на тротоаре. Најефикаснији су виши ивичњаци у случају када се паркирање возила изведе у нивоу са коловозом. Тако тротоар остаје само за пешаке. Ограде кваре градске визуре и не делују естетски, међутим могу се препоручити око паркова и зелених површина, као ефикасно средство за спречавање узурпације истих од стране несавесних возача.

По правилу уз све градске улице треба градити и тротоаре, односно обостране пешачке стазе, минималне ширине 1,5 метара.

2.9. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Саставни део овог дела плана је прегледна ситуација непокретних културних добара која су већ проглашена, затим званично евидентирана над којима је покренут поступак проглашења као и културна добра над којима је евидентирање у току што не чини даљи рад на проучавању и евидентирању непокретних културних добара коначним.

3.3. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Изградња објеката јавне намене вршиће се на појединачним локацијама према планираној намени простора, али и у зонама центара свих нивоа, зонама становања и привређивања које задовољавају све услове и нормативе у складу са функцијом. Реализација постојећих објеката (доградња, надградња) као и изградња нових, вршиће се на основу постојећих или нових планова регулације. Објекти јавне намене градиће се према нормативима за одређену категорију јавних објеката и следећим општим условима:

3.3.1. ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ОПШТА ПРАВИЛА

- спратност и тип објеката зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функције;
- двориште - комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и окружењем;
- индекси заузетости произилази из прописаних норматива за површине објеката и површине комплекса сваке посебне намене / школе, обданишта и друго.
- поједине функције из ових делатности, смеишене у објектима градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољити услове надлежних институција;- у оквиру зона становања, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, деље и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења;
- за нове локације објеката јавних намена, потребно је извршити испитивања стабилности терена (ниво подземних вода).

3.4.2. СТАМБЕНА НАМЕНА СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Коришћење:

Вишепородично становање средњих густина спратности максимално По+Пр+3+Пк/Пе/, породично становање и комерцијално пословање. Пословање се мора обављати у затвореним посебно опремљеним просторима.

1. У оквиру пословања НЕ МОГУ се налазити делатности и услуге:

- ковачке, поткивачке, котларске, галванизерске, ауто лимарске, ливачке, пластичарске, прераде коже, качарске, каменорезачке, млевење минерала и камена, сакупљање секундарних сировина
- све друге које загађују ваздух, које изазивају прекомерну буку и вибрације

2. У оквиру пословања МОГУ се налазити делатности и услуге:

- непоменути у тачки 1
- све друге које не загађују ваздух, које не изазивају прекомерну буку и вибрације

индекс заузетости:

- максимално 60% за вишепородично становање и пословање,
- максимално 50% за породично становање и пословање,
- одступање само за парцеле окружене парцелама приведеним намени али не више од 60%

Парцеле:

1. за вишепородично становање и пословање:

- минимална површина 500 м²
- минимална ширина фронта 15 м

2. Парцеле за породично становање и пословање:

- минимална површина:
 - о 350 м² и максимално 4 стамбене јединице, за слободно стојеће породичне објекте,
 - о 200 м² за објекте у прекинутом низу или двојне ,
 - о 150 м² у непрекинутом низу и максимално ,
- минимална ширина фронта за нове парцеле:
 - о 12 м, за слободно стојеће породичне објекте;
 - о минимална ширина фронта 10 м за објекте у прекинутом низу или двојне;
 - о и минимална ширина фронта 8 м за објекте у непрекинутом низу.

Правила изградње за парцеле мање од минималне површине које су између суседних парцела приведених намени:

- Важе сва правила осим за минималну величину парцеле

Зеленило на парцели

- Минимална површина под зеленилом /без водонепропусног застора/ 15% површине парцеле
- Минимално једна садница високог зеленила на 30м² површине дворишта заједно са паркингом.

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

Простор у обухвату Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена - обухвата простор величине укупне површине од око 138.51.70ха и остаје у границама Плана генералне регулације „Центар“.

Развој Града Ваљево је сконцентрисан дуж река. Град Ваљево је урбанизована и инфраструктурно опремљена средина. Површине у планском обухвату су дефинисане као грађевинско земљиште.

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Разлози и основни циљеви за израду Измена и допуна Плана су:

- побољшање нивоа инфраструктурне опремљености и усклађивање планских решења за потребе изградње нових инфраструктурних мрежа и објеката као и мрежа и објеката предвиђених новом техничком документацијом;
- провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања;
- сагледавање одрживости саобраћајних површина и површина за паркирање у централној зони Града Ваљево;
- преиспитивање локација за јавне намене и стварање услова за одрживо, рационално и одговорно управљање земљиштем;
- преиспитивање правила уређења и грађења, односно урбанистичких параметара изградње;
- усклађивање планских решења са условима и развојним плановима органа, организација и ималаца јавних овлашћења;
- стварање планског основа за издавање грађевинских дозвола, односно локацијских услова и услова надлежних институција;
- дефинисање урбанистичких параметара за подручја која су планом предвиђена за урбанистичко-архитектонску разраду урбанистичким пројектом;
- усклађивање са законима, подзаконским актима и важећим планским документима вишег реда, који су основ или су од значаја за доношење и примену плана.

7. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Укупан простор предвиђен је као грађевинско подручје и обухвата простор величине око 138.51.70ха. Плански простор је **ЦЕНТРАЛНА ГРАДСКА ЗОНА**.

Цела разметрана површина плана је градско грађевинско земљиште. Простор је подељен на блокове са јасном ортогоналном поделом у оквиру које су површине за:

- становање са делатностима;
- јавни објекти;
- површина – зона културно - историјске целоне улице Кнеза Милоша;
- пешачке улице и тргови.

Јавно земљиште – Јавно земљиште обухвата све саобраћајнице, јавне паркинге, површине за објекте јавне намене. Све постојеће саобраћајнице је потребно преиспитати и допунити. Врши се преиспитивање и раде потребне допуне и корекције потребне инфраструктурне мреже: снабдевање водом, одвођење атмосферске и отпадних вода, снабдевање електричном енергијом, телекомуникациона инфраструктура, термотехничка инфраструктура са избором енергента. Ако

неке јавне функције буду лоциране и користе објекте градитељског наслеђа или амбијенталних целина, морају задовољити услове надлежних институција.

За нове локације објеката јавних намена, потребно је извршити испитивања стабилности терена (ниво подземних вода).

Остало земљиште – У оквиру површина за остале намене заступљено је: становање са делатностима. На површинама у оквиру намене становање са делатностима, забрањено је планирати делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење. Пословање се мора обављати у затвореним посебно опремљеним просторима. У оквиру зона становања са делатностима, могу се градити (у приватном власништву) објекти: образовања, дечје и социјалне заштите, здравства, културе, информисања, верски објекти, али само под условом да задовоље све нормативе и критеријуме за одговарајућу делатност и услове непосредног окружења и услове надлежних институција.

Предлог урбанистичких параметара:

Јавни објекти

Спратност и тип објекта зависи од његове намене, а мора бити прилагођен условима локације и функције.

Парцеле за породично становање са пословањем **индекс заузетости:**

- максимално 60% за вишепородично становање и пословање;
- максимално 50% за породично становање и пословање;
- одступање само за парцеле окружене парцелама приведеним намени али не више од 60%.

парцеле:

1) за вишепородично становање и пословање

- минимална површина 500 m²
- минимална ширина фронта 15 m

2) за породично становање и пословање

минимална површина:

- 350 m² и максимално 4 стамбене јединице, за слободностојеће породичне објекте
- 200 m² за објекте у прекинутом низу или двојне ,
- 150 m² у непрекинутом низу и максимално.

минимална ширина фронта за нове парцеле:

- 12 m, за слободностојеће породичне објекте;
- 10 m за објекте у прекинутом низу или двојне;
- 8 m за објекте у непрекинутом низу.

3) За парцеле мање од минималне површине које су између суседних парцела приведених намени

- Важе сва правила осим за минималну величину парцеле.

4) Зеленило на парцели

Минимална површина под зеленилом 15% површине парцеле.

Минимално једна садница високог зеленила на 30m² површине дворишта заједно са паркингом.

8. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

Основни принципи који се морају поштовати при изради Плана су:

- промоција одрживости развоја свих економских и других активности у простору;
- конзистентност и усклађеност са јавним политикама, рационално коришћење и очување територијалног капитала, локалног и регионалног идентитета, заштита јавног интереса и јавних добара;
- превенција, санација, смањење и ограничење загађивања животне средине;
- инклузивност – антиципирање и партиципација широког круга актера и грађана у креирању и управљању променама у домену економије, социјалног развоја и заштиту животне средине;
- економска оправданост, социјална прихватљивост и просторно-еколошка предострожност у избору програма и пројеката/локација;
- поступност у примени принципа одрживог развоја;
- корпоративна социјална и еколошка одговорност;
- подстицање територијалне кохезије ради смањења просторних неравномерности;
- енергетска ефикасност; унапређење локалног идентитета уз функцијску специјализацију;
- повећање локалне територијалне и економске конкурентности, атрактивности и приступачности подручја;
- интегрисаност и функционално повезивање са суседством и ширим окружењем; заштита и презентација природне и културне баштине;
- транспарентност у доношењу планских и инвестиционих одлука

Зато ће предмет израде Плана генералне регулације „Центар“ -прва измена бити:

- преиспитивање текстуалног и графичког постојећег Плана, односно дефинисање правила уређења и грађења у складу са могућностима предметног простора, планским и другим условљеностима у циљу ефикаснијег спровођења;
- израда текстуалног и графичког дела Плана који се односи на дефинисање намена површина остале и јавне намене и урбанистичких параметара за формирање грађевинских парцела у зонама намењеним за изградњу;
- усклађивање са условима и развојним плановима органа, организација и ималаца јавних овлашћења надлежних за активности и податке који су од значаја за План;
- стварање планског основа за издавање одговарајућих дозвола, односно локацијских услова и услова надлежних институција;
- дефинисање урбанистичких параметара за локације за које је Планом утврђена обавеза урбанистичко-архитектонске разраде кроз урбанистичке пројекте;
- усклађивање са законима, подзаконским актима и важећим планским документима вишег реда, који су плански основ или су од значаја за доношење и примену Плана.

Изменама и допунама плана преиспитиваће се текстуални део плана и то следећа поглавља:

2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.2.1. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.2.2. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

2.3. ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА (ЗА ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ)

3.1. ОПШТА ПРАВИЛА**3.1.1. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛЕ****3.1.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА А) ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА Б) ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА****3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА (ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ ОБЈЕКТА)****3.3. ЗОНА "АЦ" - ПРОСТОРНА КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА „Улица Кнеза Милоша“****5.0. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Изменама и допунама плана преиспитиваће се графички део плана у целини.

9. ОРИЈЕНТАЦИОНО ПЛАНИРАНИ КАПАЦИТЕТИ МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

Изработом Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ - прва измена се врши преиспитивање целокупне инфраструктурне мреже и свих профила који су дефинисани у Плану генералне регулације „ЦЕНТАР“ („Службени гласник града Ваљева“, бр. 20/21).

Извршити потребне корекције траса инфраструктуре и ускладити их са правцима траса саобраћајних коридора. У току раног јавног увида, уколико се јаве органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења у друге институције са потребом за проширењем, изменом или допуном инфраструктурне мреже, корекције ће се спровести у фази израде Нацрта.

На планском подручју се планира изградња целокупне инфраструктуре према условима добијених од надлежних Јавних предузећа. Све инфраструктурне мреже налазиће се у регулационом појасу саобраћајница са распоредом који је дефинисан Планом сваке инфраструктурне мреже.

10. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Изменама и допунама Плана у уређењу простора и дефинисања начина коришћења очекује се активирање потенцијала планског и ширег подручја и привлачења нових корисника и даљи развој Града Ваљева, што би допринело подизању квалитета живота становника. Такође очекује се заустављање демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва. Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Граница плана, са претежном наменом површина P=1: 2500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ – прва измена („Службени гласник града Ваљева“, 20/21)
- Пројектни задатак за израду Измена и допуна Плана генералне регулације „Центар“ – прва измена