



**Град ВАЉЕВО**

---

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА  
ПОДРУЧЈА СЕЛА БУЈАЧИЋ, ПЕТНИЦА,  
КЛИНЦИ И ДЕО БЕЛОШЕВЦА, ГРАД  
ВАЉЕВО**

**- фаза: РАНИ ЈАВНИ УВИД -  
ЕЛАБОРАТ за Рани јавни увид**



---

**ВАЉЕВО, фебруар 2025. године**

**План генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца**

Наручилац плана и носилац израде: град Ваљево - Градска управа града Ваљева

Организација, процедура и спровођење плана: Градска управа града Ваљева

Обрађивачи плана: ПЛАН урбан д.о.о. Нишка Бања; "ИСТ урбан" д.о.о. Нишка Бања; ЈУГИНУС д.о.о. Београд, Урбанпројект а.д. Чачак и Геометар Ђурђановић, Ниш

Стручни тим за израду плана генералне регулације:

**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. НИШКА БАЊА,  
*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.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Станислава Илић, дипл.инж.арх., лиценца 200 01/15 03

**РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ:**

Мартина Јањић, мастер инж.урбанизма. лиценца 222А 009 25

**План генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца**

**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.

**Правна регулатива:**

Дејан Рајчић, дипл.правн.



**План генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца**

**САДРЖАЈ ПЛАНА - Материјал за Рани јавни увид**

**А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Решење о регистрацији предузећа
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

**Б. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО - Материјал за Рани јавни увид**

<b><u>1. ОПШТИ ДЕО</u></b>	15
1.1. Увод и полазне основе планског документа	15
1.2. Општи циљеви израде плана	16
1.3. Правни основ	16
1.4. Плански основ	17
1.5. Изводи из планских докумената вишег реда	15
1.5.1. Извод из Просторног плана Републике Србије (усв. 2010. год.) и Нацрта Просторног плана Републике Србије од 2021. до 2035. г	17
1.5.2. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Колубарског и Мачванског управног округа („Службени гласник РС”, број 11/15.)	20
1.5.3. Извод из Просторног плана града Ваљево (Службени гласник града Ваљево 03/2013)	23
1.6. Опис обухвата и граница плана	26
1.7. Подлоге за израду плана	30
<b><u>2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА</u></b>	30
2.1. Подела на урбанистичке зоне	30
2.2. Постојеће стање коришћења простора	32
2.3. Саобраћајна мрежа	39
2.4. Основна просторна ограничења	41
<b><u>3. ОСНОВНА КОНЦЕПИЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА</u></b>	
3.1. Принципи и циљеви израде плана	43
3.2. Концепција развоја, планирана претежна намена површина, концепција техничког решења, режими коришћења простора и предлог основних урбанистичких параметара	44

#### **4. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**




Лист **01.**Постојеће стање са границом обухвата Плана..... P=1:5.000

#### **5. АНАЛИТИЧКО-ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

5.1. Одлука о изради планског документа ..... 60

**А. ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Решење о регистрацији предузећа АПР
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава Одговорног урбанисте

	 8000019855945	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	---

#### ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20752475

#### СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

#### ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

#### ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име PRIVREDNO DRUŠTVO ZA ARHITEKTONSKU DELATNOST I INŽENJERING PLAN URBAN DOO NIŠKA BANJA

Скраћено пословно име PLAN URBAN DOO NIŠKA BANJA

#### ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Нишка Бања
Место	Нишка Бања
Улица	Булевар Светог Цара Константина
Број и слово	103
Датум, број стана и слово	

#### ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања	2. август 2011
----------------	----------------

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено
-----------------------------------	--------------

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	107189681
РЗЗО Број	4000787541

Дана 21.05.2012. године у 09:58:25 часова

Страна 1 од 3

<b>Контакт подаци</b>	
Телефон 1	+381 60 6040041
<b>Подаци о статуту / оснивачком акту</b>	
Постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута
	Датум важећег оснивачког акта
	27. април 2012

<b>Законски (статутарни) заступници</b>	
<b>Физичка лица</b>	
1. Име	Слободан Презиме Гроздановић
ЈМБГ	0207962730020
Функција	Директор
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом
Остала ограничења у заступању	не постоје остала ограничења у заступању

<b>Директори / чланови одбора директора</b>	
<b>Директори</b>	
<b>Чланови одбора директора</b>	
1. Име	Слободан Презиме Гроздановић
ЈМБГ	0207962730020

<b>Чланови / Сувласници</b>	
<b>Подаци о члану</b>	
Име и презиме	Драган Перић
ЈМБГ	2308953730024
<b>Подаци о капиталу</b>	
<b>Новчани</b>	
износ	датум
Уписан: 17.816,00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 17.816,00 RSD	
износ(%)	
Сувласништво удела од	33,33000

Дана 21.05.2012. године у 09:58:25 часова

Страна 2 од 3



<b>Подаци о члану</b>			
Име и презиме		Дејан Рајчић	
ЈМБГ		2808966762017	
<b>Подаци о капиталу</b>			
<b>Новчани</b>			
износ	датум		
Уписан: 17.816,00 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 17.816,00 RSD	30. април 2012		
износ(%)			
Сувласништво удела од		33,33000	
<b>Подаци о члану</b>			
Име и презиме		Слободан Гроздановић	
ЈМБГ		0207962730020	
<b>Подаци о капиталу</b>			
<b>Новчани</b>			
износ	датум		
Уписан: 17.816,00 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 17.816,00 RSD	30. април 2012		
износ(%)			
Сувласништво удела од		33,33000	
<b>Основни капитал друштва</b>			
<b>Новчани капитал</b>			
<b>Уписани</b>		<b>Уплаћени</b>	
53.448,00	RSD	30. април 2012	53.448,00 RSD
<b>Неновчани капитал</b>			
<b>Уписани</b>		<b>Унети</b>	

Дана 21.05.2012. године у 09:58:25 часова

Регистратор, Миладин Маглов  
  
 Страна 3 од 3

На основу чланова 36. 37. и 38. 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 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023), "План урбан" д.о.о. Ниш доноси:

## **Р Е Ш Е Њ Е**

### **о одређивању Одговорног урбанисте и Руководиоца израде ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈА СЕЛА БУЈАЧИЋ, ПЕТНИЦА, КЛИНЦИ И ДЕО БЕЛОШЕВЦА, ГРАД ВАЉЕВО**

За одговорног урбанисту Плана  
генералне регулације за подручја  
села Бујачић, Петница, Клинци и део  
Белошевца одређујем:

**Станислава Илић,**  
дипл.инж.арх.  
бр. лиценце: 200 0115 03

За руководиоца израде Плана  
генералне регулације за подручја  
села Бујачић, Петница, Клинци и део  
Белошевца одређујем:  
одређујем

**Мартина Јањић,**  
мастер инж.урбанизма.  
бр. лиценце: 222А 009 25

за "ПЛАН урбан" д.о.о. Ниш  
ДИРЕКТОР:

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и  
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Станислава Љ. Илић**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1606947735011

одговорни урбаниста

за руковођење изградњом урбанистичких планова и  
урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 0115 03**



У Београду,  
14. августа 2003. године



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Milica Lazović*  
Проф. др Милеца Лазовић  
дипл. грађ. инж.



Република Србија  
**МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Број: 002546011 2024  
Датум: 24.1.2025. године  
Београд, Немањина 22-26

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, са седиштем у Београду, Немањина 22-26, решавајући по пријави за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, коју је поднела Мартина С. Јањић, из Димитровграда – Белеш бб, на основу члана 162. ст. 1. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023, у даљем тексту: Закон), члана 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС”, број 18/16, 95/18 - Аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС) и Правилника о полагању стручног испита у области просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности, као и лиценцама за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача и регистрима лиценцираних лица („Службени гласник РС”, бр. 2/2021, у даљем тексту: Правилник), а на предлог Комисије за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, доноси

### **РЕШЕЊЕ**

**І УТВРЂУЈЕ СЕ** да је Мартина С. Јањић, ЈМБГ 0204997737517, мастер инжењер урбанизма из Димитровграда – Белеш бб, положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања.

**ІІ ИЗДАЈЕ СЕ** лицу именованом у ставу **І** диспозитива лиценца за архитекту урбанисту за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура, уже стручне области урбанизам, (ознака лиценце: УП 02), број: 222А00925, чиме стиче професионални назив лиценцирани архитекта урбаниста.

### **Образложење**

Чланом 162. став 1. Закона, прописано је да лицу које је положило одговарајући стручни испит у складу са чланом 161. Закона, на предлог Комисије из члана 161. став 4. Закона, министар надлежан за послове планирања и изградње решењем издаје лиценцу за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова, на основу којег се по службеној дужности врши упис у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера,

регистар лиценцираних извођача и евиденцију страних лица која обављају стручне послове.

Решењем Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, број 002786071 2024 од 30.9.2024. године, донетим у складу са чланом 161. став 4. и 162. став 1. Закона, образована је Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за просторног планера, урбанисту, архитекту урбанисту, инжењера, архитекту, пејзажног архитекту и извођача радова (у даљем тексту: Комисија).

Мартина С. Јањић из Димитровграда – Белеш бб, дана 29.8.2024. године, поднела је пријаву за полагање стручног испита и издавање лиценце за обављање стручних послова урбанистичког планирања за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам.

Чланом 7. Правилника прописани су општи услови за полагање стручног испита, док је чланом 10. Правилника прописана садржина пријаве за полагање стручног испита, као и документација која се уз пријаву прилаже.

Комисија за полагање стручног испита и издавање лиценци за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за лиценцираног урбанисту и лиценцираног архитекту урбанисту, је увидом у пријаву и све прилоге утврдила да је подносилац пријаве, приложио следеће: очитану личну карту, копију извода из матичне књиге рођених; копију дипломе о завршеним основним академским студијама првог степена на Архитектонском факултету, Београд Универзитета у Београду, студијски програм – Архитектура, број: 12039000 од 28.4.2021. године; копију уверења о завршеним мастер академским студијама на Архитектонском факултету, Београд Универзитета у Београду, студијски програм – Интегрални урбанизам, број: 03-1236/1 од 18.7.2022. године; доказ о радном искуству – потврду послодавца: Југословенски институт за урбанизам и становање „ЈУГИНУС“ д.о.о. из Београда, бр. 34/24 од 23.8.2024. године, доказ о стручним резултатима - на прописаном обрасцу личну референц листу, чиме је констатовала да је кандидат приложио сву документацију прописану правилником и да су испуњени услови за полагање стручног испита.

Дана 21.12.2024. године, именована је положила стручни испит за стручну област архитектура, ужу стручну област урбанизам, за обављање стручних послова урбанистичког планирања, чиме је комисија констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење решења.

Чланом 38. Закона о планирању и изградњи, између осталог прописано је да стручне послове руковођења и израде урбанистичких планова у својству одговорног урбанисте може да обавља лиценцирани урбаниста, односно лице са професионалним називом лиценцирани архитекта урбаниста које је уписано у регистар лиценцираних инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописом којим се уређује полагање стручног испита, издавање лиценце и упис у регистар. Лиценцирани архитекта урбаниста може бити лице са стеченим високим образовањем из стручне области архитектура, односно уже стручне области урбанизам обима од најмање 300 ЕСПБ или еквивалентног нивоа утврђеног другим посебним прописима, положеним стручним испитом из уже стручне области урбанизма, одговарајућим стручним искуством у трајању од најмање три године и стручним резултатима (референце) из уже стручне области урбанизма. Право коришћења професионалног назива лиценцирани архитекта урбаниста има лице које испуњава услове из става 3. овог члана, односно лице коме је издата лиценца за одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката у складу са прописима који су важили до ступања на снагу закона и које је уписано у регистар лиценцираних

инжењера, архитеката и просторних планера у складу са законом и прописима донетим на основу закона.

Лиценцирани архитекта урбаниста обавља стручне послове урбанистичког планирања у складу са Законом и правилником којим се ближе прописују стручни послови просторног и урбанистичког планирања, израде техничке документације, грађења и енергетске ефикасности које обављају лиценцирана лица.

На основу свега наведеног, утврђено је да су испуњени сви услови прописани законом, те је сходно члану 136. Закона о општем управном поступку, одлучено као у диспозитиву овог решења.

**ПОУКА О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:** Против овог решења може се изјавити жалба Влади у року од 5 (пет) дана од дана његовог уручења.

По Одлуци председника Владе да врши овлашћења  
министра грађевинарства, саобраћаја и  
инфраструктуре

Број 119-00-00117/2024-01 од 25.11.2024. године

**МИНИСТАР ЗА ЈАВНА УЛАГАЊА**

Дарко Глишић



## **ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

На основу члана 38., став 3, 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 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) - Закон и чл. 27, тачка Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

### **ИЗЈАВЉУЈЕМ**

да је

#### **Елаборат за рани јавни увид ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈА СЕЛА БУЈАЧИЋ, ПЕТНИЦА, КЛИНЦИ И ДЕО БЕЛОШЕВЦА, ГРАД ВАЉЕВО**

- припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи и прописима донетим на основу овог Закона, као и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања;
- припремљен и усклађен са процедуром разматрања и Извештајима о обављеном јавном увиду.

Одговорни урбаниста:  
Број лиценце:

Станислава Илић, дипл.инж.арх.  
200 0115 03

Печат:

Потпис:



## 1. ОПШТИ ДЕО ПЛАНА

### 1.1. Увод и полазне основе планског документа

План генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца (у даљем тексту „План“ или „План Генералне регулације“) израђује се на основу Одлуке о приступању изради Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца (донета на седници Скупштина града Ваљево одржаној дана 09.04.2021. године, "Службени лист града Ваљева, број 04/2017) и Одлуци о измени одлуке о приступању изради Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца (донета на седници Скупштина града Ваљево одржаној дана 09.04.2021. године, "Службени лист града Ваљева, број 27/2024)

Елаборат за рани јавни увид ради се на основу одредби члана 45а. 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 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и чланова 36. и 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19).

Прелиминарни обухват Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца је подручје целих катастарских општина Бујачић и Клинци, део катастарске општине Петница до границе ГУП-а Града Ваљева и мали део катастарске општине Белошевац (војни комплекс). Подручје плана се граничи са следећим катастарским општинама: на западу Дегурић, на северозападу Ваљево, на северу граница подручја ГУП-а Ваљева, на североистоку Белошевац, на истоку Пауне а на југу Жабари, Зарубе и Драчић. Коначна граница ће се утврдити приликом израде и верификације Нацрта плана. Укупна површина простора прелиминарно обухваћеног ПГР-ом је 29,93 км<sup>2</sup>.

У складу са Законом и Правилником спровођење раног јавног увида има за циљ упознавање стручне и заинтересоване јавности са општим циљевима израде Плана. Посебне организације, јавна предузећа и друге установе надлежне за послове заштите природе и споменика културе, доставиће све расположиве податке, услове и документацију из делокруга свога рада носиоцу израде ПГР за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца.

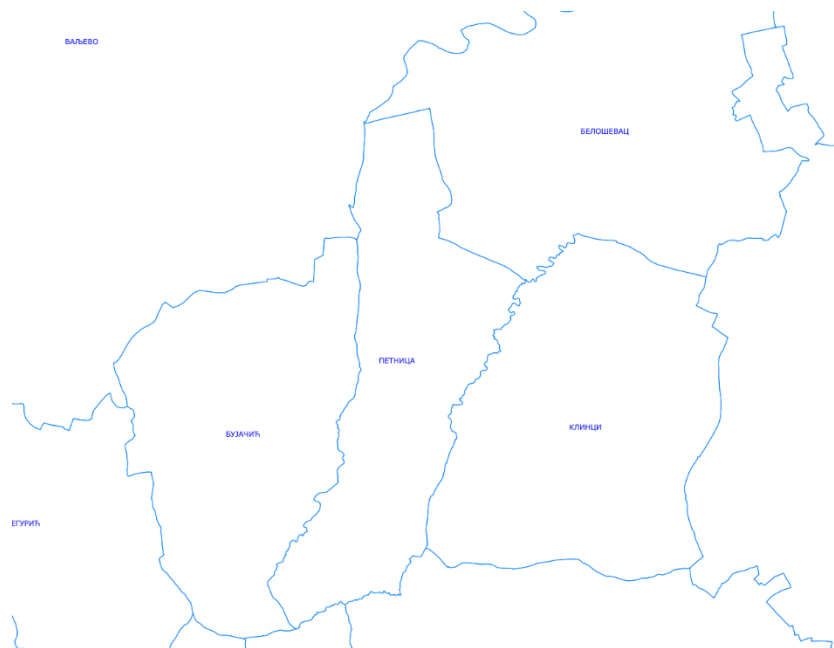
Концепција просторног развоја Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца биће заснована на студијској, развојној, просторно планској и урбанистичкој документацији, као и на резултатима досадашњих истраживања у области организације, уређења, заштите и коришћења простора.

Предлог Плана генералне регулације након извршене стручне контроле изложиће се на јавни увид. Излагање Плана генералне регулације на јавни увид оглашава се у дневном и локалном листу и траје 30 дана од дана оглашавања. Предлог Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца утврдиће надлежни орган града Ваљева и исти упутити на јавни увид. Излагање предлога Плана ради јавног увида биће извршено у просторијама градске управе града Ваљева.



## 1.2. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца је утврђивање правила уређења и грађења у складу са смерницама из Просторног плана и стварање планског основа за издавање одговарајућих дозвола, односно локацијских услова и услова надлежних институција у поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем.



## 1.3. Правни основ

Правни основ за израду Плана генералне регулације чине:

- Закон 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 и 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 123/2020),
- Одлука о изради Плана генералне регулације за подручје Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца (донета на седници Скупштине града Ваљева одржаној дана 26.04.2017. године, "Службени гласник града Ваљева“, број 04/2017.)
- Одлука о изменама и допунама одлуке о изради Плана генералне регулације за подручје Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца (донета на седници Скупштине града Ваљева одржаној дана 28.10.2024. године, "Службени гласник града Ваљева“, број 27/2024.)

## 1.4. Плански основ

Плански основ за израду ПГР-а чини следећи документи:

- Просторни план републике Србије 2010 - 2020 и нацрт просторног плана републике Србије од 2021-2035
- Регионални просторни план за подручје Колубарског и Мачванског управног округа („Службени гласник РС”, број 11/15)
- Просторни план града Ваљева („Службени гласник града Ваљева“бр. 3/2013).

## 1.5. Изводи из планских докумената вишег реда

### 1.5.1. Извод из Просторног плана Републике Србије (усвојен 2010. год.) и Нацрта Просторног плана Републике Србије од 2021. до 2035. г.

Претходни (други по реду, први ППРС донет је 1996. године за период од 1996-2010.) Просторни план Републике Србије донет је 2010. године за период од 2010-2021.године). Новоприпремљени ППРС је прошао процедуру разматрања 2021. године и очекује се доношење, са хоризонтом важења до 2035. године. Припремљени нови просторни план Републике базиран је на изабраном планском опредељењу да се у ППРС до 2035. године разрађује реалистички сценарио, који упућује на оптимална реална планска решења и њихове ефекте у будућности, заснована на анализи развојних тенденција у Србији и њима својственим ограничењима, неизвесностима, предностима и могућностима. Формулисан је општи циљ ка одрживом и равномернијем просторном развоју, ублажавању регионалних разлика и већем степену територијалне кохезије ради побољшања квалитета живота, успоравања неповољних демографских процеса и стварања услова за останак младих у земљи, уз унапређење конкурентности, приступачности и очување територијалног капитала и идентитета простора, прилагођавање делатности у простору и насеља на климатске промене.

У области "Урбани системи и уређење урбаних насеља" планиране су примарне осовине/појасеви развоја, где је град Ваљево сагледан у колубарском појасу - на правцу од Београда ка Обреновцу, Ваљеву, Горњем Милановцу и Чачку, који пружа могућност просторне интеграције у правцу западноморавског појаса и даље преко голијско-пештерског појаса ка Црној Гори на југу.

У погледу смерница за уређење урбаних насеља дефинисано је да ће у изради урбанистичких планова за урбана насеља и урбана подручја приоритет имати теме: урбана обнова, рециклажа браунфилд локација и изградња у оквиру већ постојеће урбане матрице, трансформација локација у друге градске функције, пожељно у културне, образовне, start up инкубаторе или комерцијалне намене, уколико је могуће и стамбене зоне (укључујући и loft living), али са очувањем елемената индустријског наслеђа и историје места.

У области саобраћајне инфраструктуре Просторним планом је сагледан путни саобраћај и путна мрежа кроз три нивоа: први ниво примаран економски аспект и аспект квалитетног опслуживања транзитних токова; други ниво примарно повезивање унутар Србије, економски и друштвени аспект, аспект квалитетније интеррегионалне и интарегионалне сарадње; и трећи ниво друштвени аспект отварања могућности квалитетнијег повезивања удаљених,

План генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца 19  
- Рани јавни увид-

Просторним планом у је области развоја железнице дефинисана обнова регионалних пруга - ревитализација, модернизација и електрификација постојећих једноколосечних пруга, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга: реконструкција и модернизација пруге Београд - Врбница - граница Црне Горе (Бар), деоница Ваљево - Врбница, као и развој великих железничких чворова на Коридору X (железнички чворови Београд, Нови Сад, Суботица и Ниш) и решавање железничког саобраћаја у већим центрима (Панчево, Врбас, Вршац, Рума, Ваљево, Краљево, Лапово, Пожега), реконструкцијом и модернизацијом пруга и станица у складу са потребама и плановима развоја градова. Предвиђа се и проширење мреже изградњом нових деоница пруга, наставак изградње пруге Ваљево-Лозница.

У области Иновативна и пословна индустријска структура, планирани су пословни инкубатори који представљају инструменте локалног економског развоја за привлачење start-up, ММСП и предузетника ка иновативном развоју производа. Пословни инкубатор Ваљево заузима површину од 400 м<sup>2</sup> и планира се његов даљи развој и унапређење.

Планска решења преносног електроенергетског система до 2035. године у области интерне 220 и 110 kV мреже предвиђају реконструкцију и измештање дела ДВ 110 kV ТС Ваљево 3-ХЕ Зворник.

У области Заштите и унапређење квалитета животне средине посебно је наведена планирана изградња регионалне депоније, односно регионалног центра (на подручјима са најмање око 250.000 становника) за управљање отпадом у следећим регионима за управљање отпадом: Врање, Београд, Нови Сад, Инђија, Крушевац, Ниш, Краљево, Ваљево, Зрењанин, Нова Варош, Сомбор, Вршац, Зајечар, Смедерево, Крагујевац, Петровац и Лозница.

### 1.5.2. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Колубарског и Мачванског управног округа („Службени гласник РС”, број 11/15)

Уредбу о утврђивању Регионалног просторног плана за подручје Колубарског и Мачванског управног округа донела је Влада Републике Србије 6. јануара 2015. године ("Службени гласник РС", број 11 од 30. јануара 2015.).

Просторним планом утврђују се дугорочна концепција развоја, организације, уређења, заштите и коришћења подручја Регионалног просторног плана на територији која обухвата подручја Колубарског и Мачванског управног округа, и то на територији градова и општина, укључујући и град Ваљево.

Ваљево је у плану сагледан као град и главни административни центар Колубарског округа.

У области „ Положај и основне одлике подручја“ Ваљево је категоризовано као јединица локалне самоуправе друга по степену развијености односно 80%-100% републичког просека. Дефинисана хијерархија насеља и центара сагледала је и град Ваљево као регионални центар:

„1)у првој хијерархијској равни су регионални центри Ваљево и Шабац, сличних функцијских капацитета чије зоне утицаја доминирају у окрузима и на подручју Просторног плана;

2) у другој хијерархијској равни је субрегионални центар Лозница, који интегрише Мали Зворник, Крупањ и Љубовију, а има значај у трансграничној сарадњи. Обезбедиће се подршка развоју субрегионалних функција Лознице, нарочито у домену јавних служби и регионалног развоја, као и децентрализацијом појединих послова републичких органа;

3) у трећој хијерархијској равни су локални центри I реда: УБ и Лајковац који остварују локални утицај на насеља својих општинских територија и интеграцију са београдском агломерацијом;

4) у четвртој хијерархијској равни су локални центри II реда: Богатић, Владимирци, Коцељева, Крупањ, Љиг, Мионица, Мали Зворник и Осечина, који остварују локални утицај на насеља својих општинских територија и поједина насеља суседних општина/градова; и

5) у петој категорији су микроразвојни центри у које спадају урбана и рурална насеља која су центри заједница насеља са општим или специфичним функцијама. Бања Ковиљача, Бања Врујци и туристички центар Дивчибаре су центри са специфичним туристичким функцијама, који имају предиспозиције да у будућности остваре функције субрегионалног значаја.“

У области микроразвојних центара, у граду Ваљеву посебно су наведени субцентри Попучке и Дивци, и насеља са специфичним функцијама: Дивчибаре (туризам), Бранковина (културно наслеђе), насеље Петница (научно-истраживачки и туристичко-спортско-рекреативни центар) и насеље Таор (експлоатација бакра и племенитих метала);

У области „ Просторна организација индустрије“ Ваљево је наведен као полифункционални привредно-индустријски центар националног (и регионалног) значаја средње величине, те ће као такав наставити да се развија и унапређује . Планом је предвиђена изградња производно - индустријских комплекса на подручју јединице локалне самоуправе Ваљево - индустријска зона Ваљево 1 и

Ваљево 2, капацитета 60-80 ха. У првој фази биће активирано 14+30 ха од планираних 60 - 80 ха. Зона се налази у источном делу урбаног центра, ограничена путем I реда Ваљево - Београд, железничком пругом и заштитном зоном реке Колубаре. Има повољан положај, слободне неизграђене и релативно добро инфраструктурно опремљене просторе, добру саобраћајну повезаност на железницу, присуство царинске испоставе, могућност повезивања на будућу гасоводну мрежу, близину осталих индустрија; са прикључцима на водовод и градску канализацију. Потребно је заокруживање инфраструктурних инсталација на постојећем и планираном делу површина и отклањање тзв. уских грла (ограничења због немогућности уласка већих теретних возила због висине моста/надвожњака од 3,5 m, ограничења због прикључка канализационе мреже у односу на локацију градског уређаја за пречишћавање отпадних вода, и друго). Радиподизања енергетске ефикасности у индустрији, потребно је обезбеђење централизованог система грејања, прикључак на планирану гасоводну мрежу и спровођење мера заштите животне средине. Очекује се запошљавање >2.000 радника. Индустријским зонама корпорације „Крушик“ и „Стефил“ предвиђена је ревитализација и могућности отварања научно-технолошких паркова.

У области саобраћајне инфраструктуре наведена је модернизација државних путева другог реда и то: IIБ бр 342 у дужини од око 2,5 km (од границе са градом Ваљево према Убу) и реконструкција IIА бр 170 (Ваљево - Дебело Брдо). Предвиђено је и измештање деонице ДП IB 27 Ваљево - Лајковац у нови коридор од везе измештене деонице са северном обилазницом урбаног центра Ваљева на ДП IB 27 (са два варијантна решења) до прикључка на будућу петљу „Лајковац“ на аутопуту Е-761, у циљу обезбеђења квалитетне саобраћајне везе западног и средишњег дела централне Србије (града Ваљева и општина Лозница, Осечина, Лајковац, Лазаревац и Аранђеловац).

Регионалним просторним планом је у области развоја железничког саобраћаја очекиван развој и унапређење истог завршетком изградње магистралне једноколосечне електрифициране железничке пруге Ваљево - Лозница (Липница) за мешовити саобраћај и за максималну брзину до 120 km/h, укупне дужине око 68 km, ради повезивања железничких пруга Београд - Ресник - Пожега - Врбница - државна граница - Бијело Поље и Рума - Шабац - Зворник. Траса и објекти на овој железничкој прузи ближе се утврђују и реализују на основу Уредбе о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Ваљево-Лозница, као и ревитализацијом и модернизацијом магистралне једноколосечне железничке пруге Београд - Ресник - Пожега - Врбница - државна граница - Бијело Поље за интермодални транспорт и за максималну брзину вожње до 120 km/h, са планираном доградњом неопходних капацитета и са изградњом двоколосечне деонице Београд-Ваљево. Други колосек железничке пруге на деоници Београд-Ваљево планиран је као доградња постојећег колосека пруге, који ће се реконструисати. Изградња другог колосека ове пруге омогућиће повезивање са приградским системом „Беовоз“.

У области енергетске инфраструктуре дефинисана је изградња, реадaptација и реконструкција трафостаница и далековаода и то подизањем ТС 220/110 kV „Ваљево 3“ на 400 kV подразумева увођење једне тројке двоструког ДВ 400 kV „Обреновац“ - „Бајина Башта“ у ТС „Ваљево 3“, реконструкцију двоструког ДВ 110 kV ТС „Ваљево 3“ - ХЕ „Зворник“, изградњу двоструког далековаода 110 kV од нове ТС „Ваљево 4“ до једног од постојећих далековаода „Ваљево 3 - Ваљево 1“. Што се тиче далековаода мањег напона, План предвиђа реконструкцију ТС 35/10kV

„Ваљево 2”; доградњу седам ТС 35/10 kV: „Ваљево 4”, „Ваљево 3”, „Ваљево 5”, „Ваљево 6”, „Ваљево 9”, „УБ 1” и „Осечина”; изградњу шест ТС 35/10 kV: „Дивци”, „Бањани”, у индустријској зони у Лозници, „Ваљево 12”, „Чучуге” и „Дивчибаре”.

У области категоризације животне средине извршена је диференцијација животне средине на четири категорије, где је град Ваљево сврстан у категорију насеља вишег степена загађености, прецизније, делови индустријских зона, а као изузетно загађено подручје наведено је подручје око фабрике Крушик. Заштитом и унапређењем квалитета ваздуха предвиђа се смањење емисија загађујућих материја из постојећих извора загађивања: строгим контролом граничних вредности емисија загађујућих материја из стационарних и покретних извора загађивања (индустрија, експлоатација лигнита, саобраћај) од стране општинских/градских управа, на основу утврђених стандарда на националном нивоу (нарочито у општинама Шабац, Лозница и Ваљево); развојем и имплементацијом савременијих мера заштите и применом еколошки повољнијих технологија у индустријским постројењима (фармацеутска и хемијска индустрија) и рударским комбинатима

Као утврђена непокретна културна добра (НКД) од изузетног значаја на територији општине Ваљево сагледани су следећи објекти: Чаршија „Трешњар”, Споменик културе,



### 1.1.1. Извод из Просторног плана града Ваљева (Службени гласник града Ваљева 03/2013)

Просторни план града Ваљево усвојен је 18.3.2013. године ("Службени гласник града Ваљева" бр. 03/2013) на седници скупштине града Ваљева.

Просторним планом града Ваљева дефинисано је да највећи значај има развој градског центра и јачање свих његових функција. Осим градског насеља Ваљева потребно је јачати и све центре заједница насеља, као и локалне центре. Констатовано је да је лоша демографска слика велики проблем, па је потребно спровести мере демографске политике, како би се успорио стални пад броја становника. У приградским насељима број становника се повећао са 6.912 у 1948. на 10.150 у 2011. години. Такође, у последњој деценији пораст броја становника бележе само приградска насеља (Петница, Белошевац, Горић, Бујачић, Рађево Село, Седларе и незнатно Дегурић и Јасеница) и села Јазовик, Рабас и Близоње. Једна од првих планских пропозиција и решења, представља и повећање грађевинског подручја сеоских насеља за око 760 хектара у оквиру већ постојећег обухвата грађевинског подручја насеља, док се за грађевинско земљиште ван грађевинског подручја, односно, саобраћајнице, Планом предвиђа повећање од око 216 хектара, а за потребе железничке инфраструктуре око 33 хектара.

Према Просторном плану, Ваљево има одлике полифункционалног центра државног значаја, са сфером утицаја које обухвата насеља града Ваљево и општине Мионица, као и дела насеља општине Лајковац, Осечина и Косјерић. Планска поставка је јачање, допуњавање и подизање квалитета урбаних функција Ваљево државног значаја. Поред развоја секундарног сектора, јачаће функције центра услужних делатности, туризма, високог образовања, здравства, културе, информатике, банкарства и других терцијалних и кварталних делатности, праћене развојем институција регионалног значаја (истраживачко иновативних, развојно-консултантских, информатичко-управљачких и др.). Функционалне везе с насељима ближег окружења (периурбана зона, приградска села и ближе рурално залеђе) оствариваће директно или преко мањих функционалних језгара која имају функције субцентра (Попучке) и микроразвојних нуклеуса (Петница, Бранковина, Драчић, Причевић, Јасенице, Г. Грабовица). Тенденција концентрације становништва и активности у приградским насељима Ваљево ће се усмеравати и контролисати, нарочито дуж коридора државних путева према Београду, Шапцу и Ужицу.

Просторним планом и дефинисањем мреже насеља и насељских центара, одређена је хијерархија насеља према њиховој величини, насељености и намени, те су тиме подељена у седам категорија: Регионални центар (град Ваљево), градски субцентар (сеоска насеља Попучке и Дивци), центри заједнице села (Бранковина, Поћута, Ставе, Ваљевска Каменица, Доње Лесковице и Драчић), центри заједнице села са специфичном функцијом (Бобова, Тубравић, Бранковина и Каменица), насеља са специфичном функцијом (Петница и Дивчибаре) развијена села (Јасеница, Грабовица, Лелић, Таор, Миличиница, Осладић и Гола глава), преостала сеоска насеља, међу којима су и Бујачић



Клинци и Белошевац, спадају у најнижу хијерархијску групу насеља - остала насеља.

Планска поставка је да ће се у насељима са специфичним функцијама и њиховом окружењу предузимати активности на очувању предеоних, природних и културних вредности. У овим насељима ће се подстицати развој терцијарног и квартарног сектора. Врло рестриктивно и селективно ће се омогућавати развој индустријског сектора, који ће се преусмеравати у друге центре и насеља.

Петница ће интензивирати развој специфичних научно-истраживачких (потенцијално до нивоа научно-истраживачког парка), еколошких, туристичких, спортско-рекреативних и културолошких функција. Није предвиђен развој производних капацитета индустријског сектора, који ће се преусмерити у Белошевац и јачати функцијске везе ова два насеља.

У области развоја привреде, Просторним планом предвиђена је Просторна структура привреде која се заснива на:

1) урбаном центру Ваљево као полифункцијском привредно-индустријском центру националног (и регионалног) значаја;

2) центрима у мрежи насеља у којима су лоцирани различити привредни, производни, услужни и други садржаји и насељима која имају интерес и економски потенцијал за неке врсте производње и услуга и то привредно-индустријски локалитети у: Дивцима, Попучкама, В. Каменици, Лукавцу, Лозници, Бобови, Доњим Лесковицама, Драчићу, Лелићу, Петници, Причевићу, Осладићу, Миличиници, Горњој Глави, Белошевцу, Забрдици, Таору и другим насељима;

3) специфичним туристичким центрима - Дивчибаре, Бранковина итд.

Према просторном плану, наводи се: „У централне делове насеља, заштићена подручја (изворишта воде, непокретних културних добара, природних вредности) и резервисане (туристичке) просторе и заштитне зоне у атару насеља Поћута/Тубравић, Бранковина и Петница неће се усмеравати развој индустрије и малих и средњих предузећа који су загађивачи животне средине, већ оне делатности које су комплементарне специфичним функцијама тих насеља. У другим деловима атара тих насеља, на основу одговарајућег урбанистичког плана може да се одобри задржавање постојећих и изградња нових микро, малих и средњих предузећа која: (а) обезбеде спровођење свих мера заштите животне средине на основу процене њиховог утицаја на животну средину и заштићене ресурсе и добра; (б) немају негативан утицај на туристичке ресурсе и развој туристичких и комплементарних активности; и (в) могу да се уклопе у правила изградње и уређења простора утврђена овим Просторним планом.“

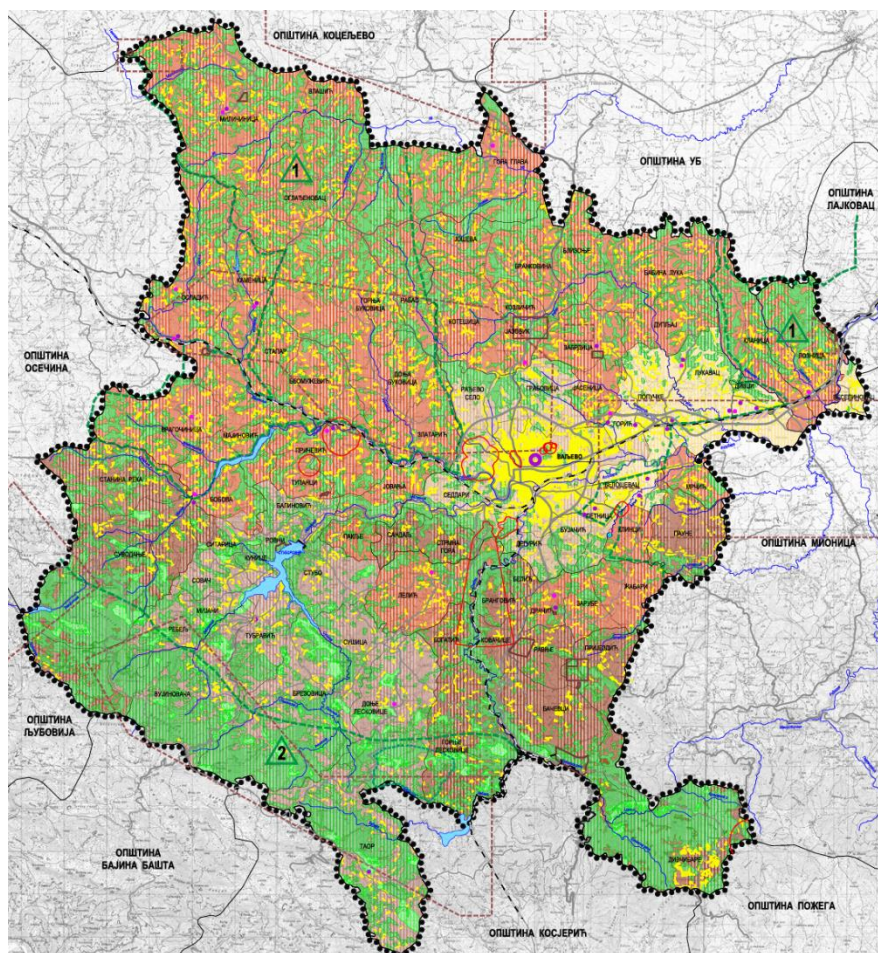
Просторни развој саобраћаја као основно концепцијско опредељење има обнову постојеће инфраструктуре и повећање доступности подручја, планирањем обилазнице око Ваљева, везом на ДП IIБ реда бр 21, као и доградњом мреже локалних путева.

У погледу канализационе мреже, у поглављу „Каналисање и пречишћавање отпадних вода“, предвиђа се развој једанаест групних канализационих система, где села Бујачић, Петница, Клинци и Белошевац припадају првом систему, односно, систему „Ваљево“ . „ППОВ: 1) Ваљево, који поред урбаног центра обухвата и насеља: Доњи и Горњи Грабовац, Рађево Село, Јасеница, Седлари, Дегурић, Бујачић, Петница, Клинци, Пауне, Белошевац, Забрдица и Попучке“

Електроенергетска инфраструктура унапредиће се изградњом нових и реконструкцијом постојећих електро енергетских објеката, ради њиховог довођења на максималну пројектовану снагу, чиме ће се за највећи део

потрошача омогућити поуздано снабдевање електричном енергијом. Планом је предвиђен развој објеката и мреже 10 kV, специфично у насељима и селима око градског језгра: изградњом нових ТС 10/0,4 kV у насељима: Дивчибаре (2), Миличиница (4), Дивци (2), Лукавац (1), Дупљај (1), Сушица (2), Вујиновача (1), Попучке (1), Рађево Село (1), Бабина Лука (1), Лозница (1), Причевић (1), Кунице (1), Тубравић (1), Доње Лесковице - Милетићи (1), Јовања (1, дислокација), Брђани (1, Школа), Доњи Таор (1), Клинци (1), Ковачице (1), Пауне (1), Оглађеновац (1) и Јазовик, Такође, потребно је резервисати простор за коридоре ДВ 110 kV ширине око 20 m који чине проводници укупне ширине 8-10 m и обострани заштитни појасеви ширине по 5.75 m од крајњег проводника, као и за коридоре планираних далековаода ДВ 35 kV и ДВ 10 kV укупне ширине 10 m које чине обострани заштитни појасеви ширине 5 m од осе далековаода.

Према смерницама датим у Просторном Плану града Ваљева, наведено је да се урбанистички планови за села Бујачић-Клинци-Петница усклађују са просторним планом то јест могу да се примењују у оним деловима који нису у супротности са решењима и правилима овог Просторног плана.



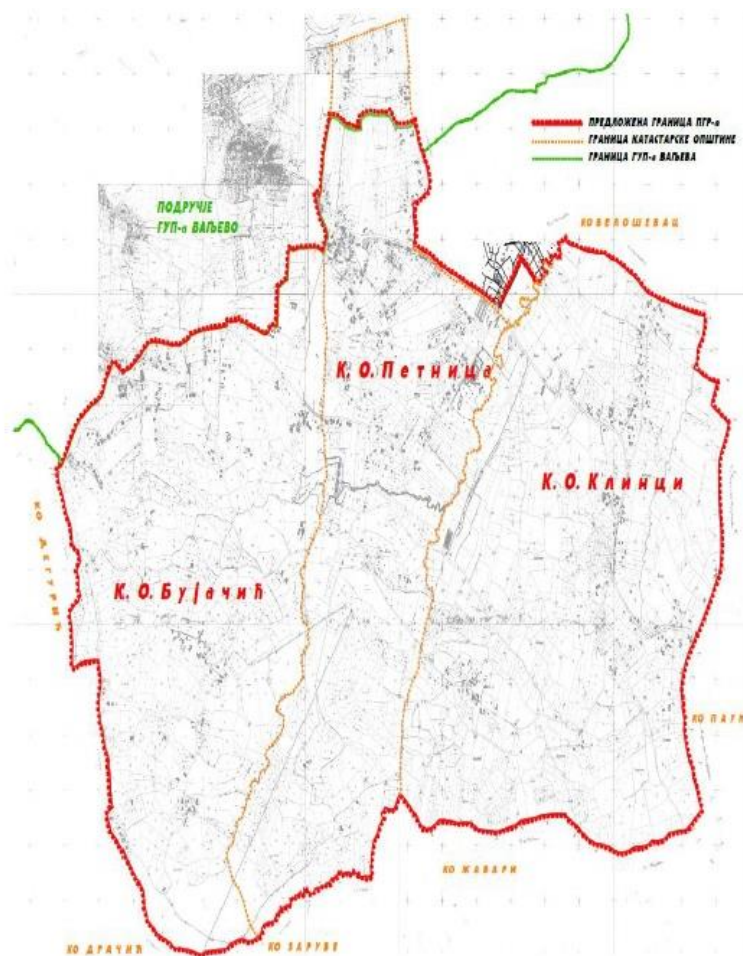
Слика 3. Извод из ПП града Ваљева - Намена простора

## 1.1. Опис обухвата и граница плана

Прелиминарни обухват Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца је подручје целих катастарских општина Бујачић и Клинци, део катастарске општине Петница до границе ГУП-а Града Ваљева и мали део катастарске општине Белошевац (војни комплекс).

	површина целе КО (хектара)	површина у ПГР (хектара)	проценат обухвата ПГР у целој КО	проценат у ПГР
КО Бујачић	1.008,47	1.008,47	100,00%	37,53%
КО Петница	626,39	604,39	96,48%	22,49%
КО Клинци	1.070,13	1.070,13	100,00%	39,83%
КО Белошевац	530	3,6	0,67%	1,3%
Укупно	3.234.99	<b>2.686,59</b> ///		100,00%

Укупна површина простора обухваћеног Планом генералне регулације је **2 км²**. (1.736,27 ха; 17.362.767 м²).



Слика 4. приказ обухвата Плана генералне регулације

Оквирна граница обухвата ПГР за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца дата је и на графичком приказу Лист 01. "Геодетска подлога са границом обухвата Плана", Р=1:5.000, који је саставни део Елабората за Рани јавни увид. Нацртом Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца дефинисаће се коначна граница обухвата плана генералне регулације.

## ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА:

Прелиминарни простор обухваћен ПГР за подручје села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца обухвата следеће:

- **простор целокупне КО Бујачић.**

- **део КО Петница**, односно, простор целокупне КО Петница, изузев парцела: 2/6, 2/7, 2/1, 2/5, 2/4, 2/2, 2/3, 6, 7, 5/1, 8/3, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11, 8/14, 8/15, 8/16, 8/17, 8/1, 8/12, 8/13, 8/22, 8/23, 3,5/13,5/12, 4/1, 4/4, 5/10, 5/11, 5/6, 5/2, 8/4, 5/9, 4/2, 4/3, 5/4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/3, 9/2, 9/4, 9/5, 9/1, 8/18, 8/21, 8/19, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28, 4/2, 4/3, 5/4, 5/5, 5/7, 5/8, 5/3, 14/2, 14/1, 13/1, 11/1, 11/2, 10/1, 10/2, 15/2, 15/1, 17/1, 19/3, 19/1, 19/2, 18, 20/1, 20/2, 12/2, 12/15, 12/17, 12/16, 12/18, 12/19, 12/20, 12/17, 12/1, 12/8, 12/31, 16/1, 17/2, 12/1, 12/8, 12/31, 16/3, 16/7, 16/5, 16/6, 16/1, 16/8, 465, 12/3, 12/9, 12/11, 464, 12/12, 12/13, 12/30, 12/10, 12/6, 12/26, 12/29, 12/14, 12/27, 12/28, 20/3, 12/24, 12/23, 12/5, 12/22, 12/21, 22/15 све КО Петница, које припадају подручју под разрадом Плана генералне регулације града Вршца.

- **Простор целокупне КО Клинци.**

- **део КО Белошевац**, и то: цела парцела 993/1 и део катастарске пацеле 1008, западно од реке Бања на истоку, односно, границе са КО Клинци, западно до границе са општинским путем ОП 1031, укључујући и део парцеле на коме се исти налази, на северу са парцелама 991/2, 990/2, 989/2 све КО Белошевац, док на југу границу представља граница са КО Петница.

## 1.7 Подлоге за израду плана

Приликом израде Плана генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница, Клинци и део Белошевца користиће се дигитални ортофото за део подручја катастарских општина на територији града Ваљева, у Гаус-Кригер пројекцији, просторне резолуције 30cm, израђен на основу сателитских снимака компаније European Space Imaging GmbH/Maxar, епохе 2020. године, за које је градска управа града Ваљева - Одељење за урбанизам, грађевинарство, саобраћај и заштиту животне средине предала захтев Републичком геодетском заводу 5.12.2024. године.

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

### 2.1. Подела на урбанистичке целине и зоне

Ради зонирања намена, дефинисања правила грађења, израде биланса површина и одређивања метода спровођења Плана генералне регулације извршена је техничка подела подручја ПГР-а на урбанистичке зоне. Примењен је принцип поштовања граница катастарских општина, физичких подела (железничка пруга) и природних фактора (Љубостињска река и Цигански поток)

## УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

ознака урб. зона и целина	Урбанистичка зона
	<b>КО Бујачић</b>
<b>Целина 1</b>	<u>Потес Гајина потес</u>
<b>Зона А2</b>	Цетар Бујачић
<b>Зона В1а</b>	Гајина уз локални пут
<b>Целина 2</b>	<u>Потес Брдо, Мачине</u>
<b>В1б</b>	Брдо- уз локални пут
<b>В1в</b>	Мачине- уз локални пут
	<b>КО Петница</b>
<b>Целина 3</b>	<u>Потес Камарине, Парлог и Збеговиште</u>
<b>Зона Б1а</b>	Иницирана зона градње - уз регионални пут
<b>Зона Б1б</b>	Иницирана зона градње - уз локални пут
<b>Зона Б1в</b>	Иницирана зона градње- уз локални пут ка Белошевцу
	<b>КО Петница, КО Бујачић, КО Клинци</b>
<b>Целина 4</b>	<u>Туристичко рекреативна зона</u>
<b>Зона А1а</b>	Централни део насеља Петница - део насеља са специфичном функцијом
<b>Зона А1б</b>	Централни део насеља Петница и Клинци - насеља са специфичном функцијом
<b>Зона Б2</b>	Посебан режим - шира зона језера
<b>Б2а</b>	Посебан режим - зона заштите природе и култ. добара
	<b>КО Клинци</b>
<b>Целина 5</b>	Бања, Јелеч, Липница, Медљен, Паланка и Поље
<b>Зона А1в</b>	Центар Клинци- централни део насеља
<b>Зона Б1г</b>	Иницирана зона градње - локални пут ка Белошевцу
<b>Зона Б1д</b>	Иницирана зона градње - уз регионални пут
<b>Зона Б1ђ</b>	Уз локални пут ка Рогљевићу

<b>Целина 6</b>	<b>КО Клинци и Петница</b>
<b>Зона В1г</b>	Мачине уз локални пут
<b>*Целина 7</b>	<b>КО Белошевац</b>
<b>Зона Г</b>	Војни комплекс



## 2.2. Постојеће стање коришћења простора

Целине и зоне са истим правилима грађења у Плану генералне регулације одређене су целине, а у оквиру тих целина зоне са истим правилима грађења. Подела на целине и зоне извршена је први пут приликом израде Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница и клинци са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра „Петница“, усвојеног 2007. године и који се према Просторном Плану града Ваљева (Службени гласник града Ваљева бр вв/2013) спроводи директно на подручју ове три катастарске општине. На слици ц дат је графички приказ из Плана генералне регулације из 2007 године „Подела на целине и потцелине“, лист бр. 10 .

### *.Целина 1 - Бујачић - потес Гајина, Потес*

Дефинисано је грађевинско земљиште и комплетно комунално опремање за постојеће објекте и будућу изградњу. Инфраструктурна мрежа је саставни део комуналних техничких система Ваљева. Све постојеће објекте и нове објекте инфраструктурно опремити и прикључити на градску мрежу. У овој целини примењују се правила уређења парцела и изградње објеката на грађевинском земљишту у грађевинским зонама :

- Центар Бујачић - насеље у рубној зони Ваљева - зона А2;
- У изграђеној насељској целини у побрђу удаљена од регионалног пута - Гајина уз локални пут - зона В1а. На пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште.

У целини се формирају парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута. На парцели 68 к.о. Бујачић налази се спомен обележје пилоту настрадалом у току бомбардовања 1999. године. Због постојећих далековаода 220 кВ и 110 кВ у оквиру ове целине издвојен је ЗАШТИТНИ КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА, у коме са забрањује изградња стамбених, економских, пословних и стамбено-пословних објеката. Заштитни коридор је минимум 30 м десно и лево од далековаода.

*Целина 2 - Бујачић - потес Брдо, Мачине* Приоритет ове целине је развој пољопривреде и шумарства. Целина обухвата појединачне објекте и поједине групације кућа на пољопривредном и шумском земљишту у засеоцима Жујевац, Живковића брдо, Горњи крај и Мачине. На пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима : 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште.

У целини се формирају парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута. У изграђеним групацијама кућа, у побрђу, удаљеним од регионалног пута примењују се правила уређења парцела и изградње објеката у грађевинским зонама:

- Брдо - уз локални пут - зона В1б;



- Мачине - уз локални пут - зона В1в.

Нове и постојеће објекте инфраструктурно опремити и прикључити на инфраструктурне мреже. У случају да не постоји канализациона мрежа обавезна је изградња хигијенских непропусних септичких јама. На потесу Брдо ка акумулацији "Поцибрава" издвојена је ЗОНА КЛИЗИШТА. Терен је условно стабилан са остатцима активних клизишта и не препоручује се изградња објеката. У случају градње обавезна је израда геотехничких елабората, посебно за сваки објекат. У оквиру ове целине издвојен је ЗАШТИТНИ КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА, у коме са забрањује изградња стамбених, економских, пословних и стамбено-пословних објеката. Коридори далековода 220 кВ и 110 кВ пролазе југозападним и јужним делом ове целине. Зона заштите је минимум 30 м десно и лево од далековода.

**Целина 3** - Петница - потес Камарине, Парлог и Збеговиште Дефинисано је грађевинско земљиште и комплетно комунално опремање за постојеће објекте и будућу изградњу. Инфраструктурна мрежа је саставни део комуналних техничких система Ваљева. Све постојеће објекте и нове објекте инфраструктурно опремити и прикључити на градску мрежу. У овој целини примењују се правила уређења парцела и изградње објеката на грађевинском земљишту у грађевинским зонама :

- Иницирана зона градње - уз регионални пут - зона Б1а;
- Иницирана зона градње - уз локални пут - зона Б1б;
- Иницирана зона градње - уз локални пут ка Белошевцу - зона Б1в;

На пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште. У целини се формирају парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута. На потесу Камарине издвојена је ЗОНА КЛИЗИШТА. Терен је условно стабилан, са остатцима умиреног клизишта и не препоручује се изградња објеката. У случају градње обавезна је израда геотехничких елабората, посебно за сваки објекат. У оквиру ове целине издвојен је ЗАШТИТНИ КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА, у коме са забрањује изградња стамбених, економских, пословних и стамбено-пословних објеката. Заштитни коридор је минимум 30 м десно и лево од далековода. Овом целином пролазе коридори три далековода од 220 кВ.

**Целина 4** - Петница, Бујачић и Клинци - туристичко рекреативна Планом Генералне регулације формира се целина која обухвата делове све три катастарске општине и то: - - - катастарска општина Бујачић - ПОТЕС, БРДО; катастарска општина Петница - ЗБЕГОВИШТЕ, БАЊА и ОСОЈЕ; катастарска општина Клинци - МЕДЉЕН. Дефинисано је грађевинско земљиште и комплетно комунално опремање за постојеће објекте и будућу изградњу. Инфраструктурна мрежа је саставни део комуналних техничких система Ваљева. Све постојеће објекте и нове објекте инфраструктурно опремити и прикључити на градску мрежу. У овој целини примењују се правила уређења парцела и изградње објеката на грађевинском земљишту у грађевинским зонама : • Централни део насеља Петница - део насеља са специфичном функцијом - зона А1а; • Централни део насеља Петница и Клинци - део насеља са специфичном функцијом - зона А1б; • Посебан режим - шира зона језера - зона Б2; • Посебан режим - зоне заштите природе и спом. културе - зона Б2а. На пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште. У целини се формирају

парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута. У целини су по специфичним функцијама издвојене следеће подцелине: - - - ЦЕНТАР, СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНА, СТАМБЕНО НАСЕЉЕ, БАЊСКО-ТУРИСТИЧКА (Простор ће бити предмет посебних студија за истраживање могућности развоја бање и бањских функција), - - - - - ВЕШТАЧКО ЈЕЗЕРО, ЦРКВА И ИСТРАЖИВАЧКА СТАНИЦА, ПЕЋИНА И РЕКЕ (део речних токова Бање и Поцибраве), ШУМА, АРХЕОЛОШКО НАПАЗИШТЕ ЗАХВАТАЊЕ И ПУНИОНИЦА ВОДЕ, ТУРИСТИЧКО-УСЛУЖНА, ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ У ПОСЕБНОМ РЕЖИМУ. У оквиру целине издвојен је ЗАШТИТНИ КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА, у коме са забрањује изградња стамбених, економских, пословних, стамбено-пословних и спортско-рекреативних објеката. 22 Заштитни коридор је минимум 30 м десно и лево од далековода.

Предлаже се измештање преносних далековода, а то се мора сагледати кроз планове ширег подручја и у сагласности са надлежним републичким организацијама ( Министарство енергетике ).

**Целина 5**- Клинци - потес Бања, Јелеч, Липница, Медљен и Паланка Дефинисано је грађевинско земљиште и комплетно комунално опремање за постојеће објекте и будућу изградњу. У овој целини примењују се правила уређења парцела и изградње објеката на грађевинском земљишту у грађевинским зонама :

- Центар Клинци - централни део насеља - зона А1в;
- Иницирана зона градње - уз локални пут ка Белошевцу - зона Б1г;
- Иницирана зона градње - уз регионални пут - зона Б1д;
- Иницирана зона градње - уз локални пут ка Рогљевићу - зона Б1ђ;

На пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште. У целини се формирају парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута. У овој целини планирано је формирање центра села. Садржај центра мора да задовољи дневне потребе становништва, као и повремене потребе туриста. У оквиру центра села планирати садржаје у функцији пољопривреде ( складишта, откуп,ветеринарска станица, сервиси пољопривредних машина и слично). Ове садржаје лоцирати уз саобраћајницу Ваљево - Рајковић на потесу Липница. У оквиру целине, на локацији означеној у графичком прилогу 5.” План намене површина”, планиран је етно клуб. Етно клуб ће бити место за промоцију туризма овог краја, ту ће локално становништво имати могућност понуде смештаја и исхране, организоваће се различита окупљања, са различитим програмима културног, еколошког и етно садржаја. На потесу Медљен и Паланка, као и на потесу Поље издвојене су ЗОНЕ КЛИЗИШТА. Клизиште на потесу Медљен и Паланка је умирено, а на потесу Поље активно. Терен је условно стабилан и не препоручује се изградња објеката. У случају градње обавезна је израда геотехничких елабората, посебно за сваки објекат.

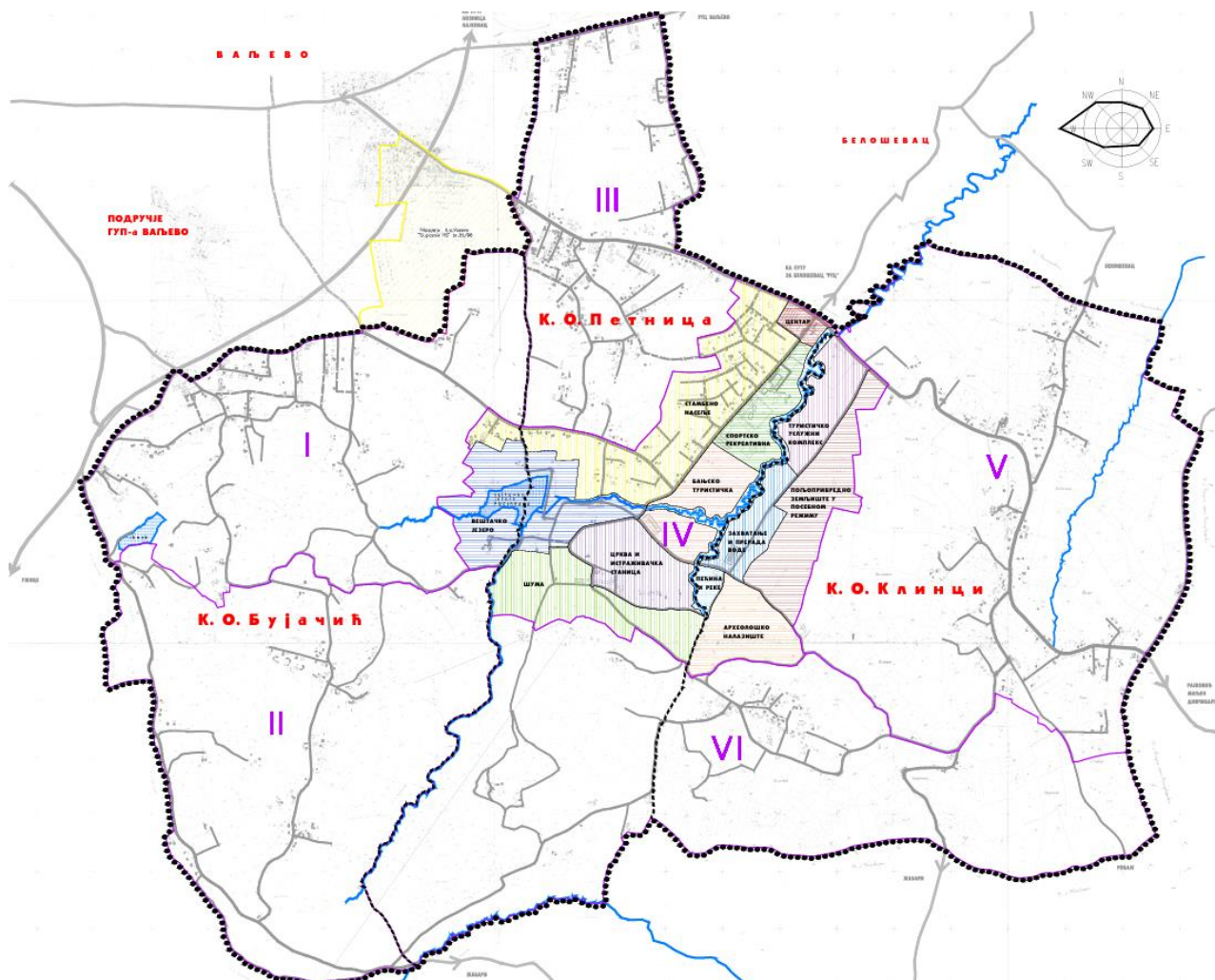
**Целина 6** - Клинци и Петница - потес Рогљевић, Егзерци, Студенац, Осоје и Мачина; Приоритет ове целине је развој пољопривреде и шумарства. Целина обухвата појединачне објекте и поједине групације кућа на пољопривредном и шумском земљишту у засеоцима Поље, Гај, Студенац, Рогљевић и Мачине. На

пољопривредном, шумском и водном земљишту дозвољена је изградња објеката прописаних Планом Генералне регулације у поглављима 5.1. Пољопривредно земљиште; 5.2. Шумско земљиште; и 5.3. Водно земљиште. У целини се формирају парцеле нових пољопривредних домаћинстава и задржавају постојећа пољопривредна домаћинстава у атарима. Правила уређења парцела и изградње објеката су за - Појединачне грађевинске парцеле у атарима, удаљене од магистралног, регионалног и локалног пута.

У изграђеним групацијама кућа, у изграђеној насељској целини ( Рогљевић ), у побрђу, удаљеним од регионалног пута, примењују се правила уређења парцела и изградње објеката на грађевинском земљишту у грађевинској зони: • Мачине - уз локални пут - зона В1г. Потребе становништва за занатско - услужним делатностима, могу се задовољити само у мањем обиму у овој целини и то као услужне делатности намењене потребама локалног становништва и туриста и као пратеће делатности у функцији пољопривреде и шумарства. Нове и постојеће објекте инфраструктурно опремити и прикључити на инфраструктурне мреже. У случају да не постоји канализациона мрежа обавезна је изградња хигијенских непропусних септичких јама. На потесу Поље издвојена је ЗОНА КЛИЗИШТА. Терен је условно стабилан и не препоручује се изградња објеката. У случају градње обавезна је израда геотехничких елабората, посебно за сваки објекат. У ЗАШТИТНОМ КОРИДОРУ преносних далековада забрањује се изградња стамбених, економских, пословних, и стамбено-пословних објеката. Коридор далековада 220 кВ пролази западним делом ове целине. Заштитни коридор је минимум 30 м од далековада.

**\*Целина 7** - КО Белошевац - с обзиром на то да су претходне целине и зоне дефинисане Планом Генералне регулације за подручја села Бујачић, Петница и клинци са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра „Петница“, усвојеног 2007. године, део катастарске општине Белошевац, који се налази у обухвату овог Плана генералне регулације, разрађиваће се и дефинисати према правилима уређења и грађења за остало земљиште према намени за потребе одбране и заштите државе.

Зона Г- Војни комплекс



Слика 4. Извод из Плана генералне регулације за подручје села Бујачић, Петница и клинци са детаљном разрадом туристичко рекреативног центра „Петница“, усвојеног 2007. године - Прилог 10. Подела на целине и зоне

ПОСТОЈЕЋЕ ФУНКЦИЈЕ присутне на подручју Плана генералне регулације:

#### ОБРАЗОВАЊЕ

- Четворогодишња основна школа у Петници
- Научни центар у Петници - научно - истраживачки центар

#### СОЦИЈАЛНА И ДЕЧИЈА ЗАШТИТА

- Вртић у Петници

#### ЗДРАВСТВЕНА ЗАШТИТА

- Здравствена станица

#### КУЛТУРА

- Дом културе, улица Вука Караџиће (зона 01-Т-ц)

#### СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

- Спортско-рекреативни центар Петница

#### УПРАВА И ДРЖАВНИ ОРГАНИ

- Месна канцеларија у Петници
- Месна канцеларија у Клинцима
- Месна канцеларија у Бујачићу

#### КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

- Ватрогасна станица, уз јужну обилазницу (зона 02-Т-ј)

#### САОБРАЋАЈНИЦЕ И ТЕРМИНАЛИ

- Аутобуска станица(зона 01-Т-ц)
- Железничка станица (зона 01-Т-ц)
- Аеродром (зона 06-Ч-си) (зона 09-ОЦ-с)

#### ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

- Црква успења пресвете Богородице у Петници
-

## БИЛАНС ПОСТОЈЕЋИХ ПОВРШИНА

Према плану генералне регулације из 2007. године, дат је биланс површина који одговара постојећем стању на терену, уз измене које ће бити евидентирани приликом израде Нацрта плана:

Основна намена површина	УКУПНО у границама к.о. Белошевца	УКУПНО у границама к.о. Бујачић	УКУПНО у границама к.о. Петница	УКУПНО у границама к.о. Клинци	УКУПНО У ГРАНИЦАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Грађевинско земљиште	/	46 71 09	102 22 03	56 93 34	205 86 46
	/	11.79	28.65	12.11	16.82
Шумско земљиште	/	225 95 90	141 10 04	332 48 73	699 54 67
	/	56.90	39.55	70,74	57,16
Пољопривредно земљиште	/	103 10 97	83 40 12	63 41 34	249 92 43
	/	25,98	23.37	13,49	20,42
Водно земљиште	/	7 41 56	11 65 22	2 76 73	21 83 51
	/	1,89	3.26	0,59	1,79
Саобраћајне површине	/	13 65 50	18 39 80	11 52 26	43 57 56
	/	3,44	5.17	2,45	3,57
Остало земљиште	3 60 34	/	/	2 92 16	6 52 50
	0,6	/	/	0,62	0,8
укупно	3 60 34			47 00 456	1227 2713

### 2.3. Саобраћајна мрежа

На подручју обухваћеном Планом генералне регулације налазе се важни коридори и садржаји у области друмског саобраћаја

#### ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ:

Државни пут IB реда: **IB-27**, правац пружања је запад исток.

Државни пут има следећу трасу: државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац - Крчевац - Топола - Рача - Свилајнац

Државни пут IIA реда: **IIA-176**, Ваљево-Брежђе, правац пружања је запад - исток

Локалне улице, путеви и атарски путеви:

На подручју Плана генералне регулације постоји развијена мрежа градских саобраћајница са савременим коловозним застором и тротоарима, реализована у потпуности у урбаном делу подручја. Ван урбаног дела стање је неуједначено, присутне су улице са тротоарима, улице без тротоара, неасфалтиране улице, а у пољопривредним зонама функционишу атарски путеви. Главну везу насеља представљају општински путеви:

ОП 1028- преко Бујачића, Жабара и Клинца - веза са државним путем IIА-  
176  
ОП 1031 - преко Бујачића, Петнице и Белошевца уз границу Плана

Сви локални и некатегорисани путеви биће евидентирани у току израде Нацрта плана према достављеним условима имаоца јавних овлашћења задужених за издавање потребних услова из области саобраћаја и инфраструктуре.

## 2.4. Основна просторна ограничења

Факторима ограничења могу се сматрати: заштитни појасеви коридора државних путева и железнице; Заштитни појас коридора постојећег далековода; Железнички саобраћај није превише актуелан последњих година, а стање пруге је у доста лошем стању; Недовољна количина и неодговарајући квалитет воде за пиће; Неизграђена канализација у приградском подучју и нераздвојена фекална и кишна канализација у граду; Застарела и дотрајала комунална инфраструктура; Нерешено питање пречишћавања отпадних вода; Непокривеност једног дела општине организованим прикупљањем комуналног отпада и ниска примарна селекција отпада; Велики број индивидуалних ложишта што утиче негативно на квалитет ваздуха.

У односу на становање и изградњу насеља велика је заступљеност терена геотехнички повољних за изградњу насеља, нарочито индивидуалних објеката. Просторно гледано то су терени до 400 мнв, низијски појас и појас ниског побрђа у северном и средишњем делу града (око 57% подручја), са преовлађујућим нагибом до 10% на око 68,5% подручја. За градњу већих насеља повољни су терени у подручју Колубаре (где су повољни нагиби до 5% и носивост, али уз обавезу хидромелиорација). То су подручја у геотехничким рејонима 1, 2 (повољни нагиби и носивост уз обавезу обезбеђења стабилности терена) и 3 (повољни нагиби на мањим површинама, што условљава градњу карактеристичну за сеоска насеља).

- Становништво: Негативне демографске карактеристике (смањење броја, негативан природни прираштај, старост становништва, миграције, смањена густина насељености); Лоша квалификациона структура радно способног становништва; Ниска мобилност радне снаге; Велики број незапослених са вишим или високим образовањем.

- Привреда: Просечна зарада на територији општине је испод просека; Недовољна структурна усклађеност образовног система и потреба привреде; Непостајање инвестиционих локација (гринфилд и браунфилд) у власништву локалне самоуправе; Неповољна старосна структура сеоских домаћинстава.

- Пољопривреда: Недовољно развијена рурална инфраструктура; Уситњени поседи; Застарела механизација, недовољан трансфер знања и нових технологија у пољопривреди; изак ниво еколошке свести пољопривредних произвођача.

- Туризам: Недовољно искоришћени и промовисани туристички потенцијали; Непостојање довољних капацитета у туризму (смештајних капацитета); Недовољна валоризација природних ресурса и културно-историјских споменика; Недефинисан туристички производ.

- Инфраструктура и јавне услуге: Недовољно развијена комунална и (лоша) путна инфраструктура на територији општине; Неадекватно одлагање отпадних вода (стање и доступност мреже, непостојање постројења за третман отпадних вода); Недовољно развијена свест становништва о заштити и очувању животне средине; Непостојање адекватних услова за рад и функционисање и нерешено питање локације установа културе (смештене у објектима који нису у власништву локалне самоуправе).

- "Претње": Смањење броја становника; Миграције становништва; Преоријентација на индустријска занимања.



### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

#### 3.1. Принципи и циљеви израде плана

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора засниваће се на следећим циљевима и принципима:

- успостављање усклађеног и правилног система развијености насеља и повећања стандарда становања, јавних функција, привреде, саобраћаја, инфраструктуре и зеленила;
- одрживи просторни развој, коришћење еколошки прихватљивих извора енергије, постизање економске оправданости, социјалне прихватљивости и еколошке одрживости;
- активирање даљег развоја привреде;
- подстицање даљег развоја туризма, посебно за насеље специфичних функција - Петница;
- смањивања штетног утицаја на животну средину - унапређењем и очувањем квалитета животне средине применом мера заштите и превенцијом од негативних утицаја и ризика за животну средину;
- примена европских и домаћих стандарда и добре праксе планирања и изградње;
- постизање еколошке поузданости, којом се обезбеђује заштита од негативних утицаја на животну средину, природу, природне и културне вредности;
- формирање зона стамбене намене, пословања, привреде и дефинисање површина јавне намене;
- подела простора на посебне целине, дефинисање правила и уређења грађења по целинама и зонама;
- дефинисање зелених и слободних отворених простора, који повезују стамбене, јавне и пословне садржаје;
- усклађивање положаја намена, саобраћаја, постојећих и планираних инфраструктурних система и њихових заштитних појасева;
- усаглашавање и решавање потенцијалних конфликта везаних за пролазак коридора саобраћајница и инфраструктуре кроз грађевинско подручје насеља, пољопривредно и шумско земљиште.

Основни задатак у изради Плана генералне регулације је разрада планских решења на основу којих се раде планови детаљне регулације, урбанистички пројекти и могу издати локацијски услови кроз директно спровођење. Такође, утврдиће се смернице и основе за измену и допуну важећих и израду нових планских документа, утврђивање смерница плана за директно спровођење као и даљу разраду на нивоу техничке документације.

### **3.2. Концепција развоја, планирана претежна намена површина, концепција техничког решења, режими коришћења простора и предлог основних урбанистичких параметара**

Прелиминарна планирана претежна намена површина приказана је на графичком приказу Лист 01. "Граница плана са прелиминарно планираном претежном наменом површина", Р=1:5.000, који је саставни део Елабората за Рани јавни увид.

Концепција развоја и уређења подручја плана генералне регулације произилази из планског основа и општих циљева израде плана, који принципијелно подразумевају следеће: унапређење постојећег начина организације и коришћења простора, уз активирање неискоришћених просторних ресурса и потенцијала; усклађивање урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи; одређивања површина јавне намене; кординирација и усклађивање интересе приватног и јавног сектора; стварање услова за решавање правно имовинских односа; остваривање максималних урбанистичких параметара за планиране намене у складу са значајем локација чиме се постиже рационално коришћење простора постојећег грађевинског земљишта са аспекта урбане економије; подизање квалитета локација, изградњом недостајућих саобраћајница инфраструктурних система; омогућавање развоја малих и средњих предузећа; усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота; остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.); дефинисање основних коридора инфраструктурних система и инфраструктурно опремање насеља термоенергетском инфраструктуром, уважавајући принципе енергетске ефикасности кроз реализацију плански установљених циљева из домена термоенергетске инфраструктуре.

#### **УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Подела на урбанистичке зоне представља техничку илустрацију усмерену на приказ планских територијалних специфичних подручја за сагледавање зонирања намена, дефинисања правила грађења, израде биланса површина и одређивања метода спровођења Плана генералне регулације. Кроз Нацрт плана Генералне регулације, разрађиваће се подела на Целине у складу са карактеристикама подручја и њиховом претежном наменом.

Правила уређења и грађења по зонама дефинисаће се у складу са Законом о планирању и изградњи, као и законом о пољопривредном земљишту, а све према параметрима датим у Просторном Плану града Ваљева.

### 3.3. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора

Планом генералне регулације ће се дофинисати: генерална урбанистичка решења са наменама површина које су претежно планиране са правилима грађења и општим урбанистичким условима за изградњу и уређење простора; генералне правце и коридоре за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру; препоруке и поделу на урбанистичке целине за даљу планску разраду кроз планове детаљне регулације и урбанистичке пројекте.

Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора кроз израду, доношење и спровођење Плана генералне регулације су:

- унапређење постојећег начина организације и коришћења простора, уз активирање неискоришћених просторних ресурса и потенцијала;
- усклађивање урбаног развоја и уређења подручја плана са одредбама и елементима Закона о планирању и изградњи;
- развој туризма и туристичких активности, посебно у центру насеља са специфичном функцијом Петница;
- одређивања површина јавне намене;
- кординирација и усклађивање интересе приватног и јавног сектора;
- стварање услова за решавање правно имовинских односа;
- остваривање максималних урбанистичких параметара за планиране намене у складу са значајем локација чиме се постиже рационално коришћење простора постојећег грађевинског земљишта са аспекта урбане економије;
- подизање квалитета локација, изградњом недостајућих саобраћајница инфраструктурних система;
- развој малих и средњих предузећа;
- усмеравање урбаног развоја у складу са савременим стандардима заштите околине и квалитета живота;
- остваривање просторних и техничких мера за унапређење простора кроз његову заштиту (заштита животне средине, природе и др.);
- дефинисање основних коридора инфраструктурних система и инфраструктурно опремање насеља термоенергетском инфраструктуром, уважавајући принципе енергетске ефикасности кроз реализацију плански установљених циљева из домена термоенергетске инфраструктуре.

#### **4. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА.....**

Лист **01.** Постојеће стање са границом обухвата Плана ..... P=1:5.000

#### **5. АНАЛИТИЧКО-ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА ПЛАНскоГ ДОКУМЕНТА**

**5.1. Одлука о изради планског документа**

**5.2. Пројектни задатак**

#### **4. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

Лист **01.** Постојеће стање са границом  
обухвата Плана ..... P=1:5.000