



ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "Индустријска зона", Лајковац



ПРЕДМЕТ: **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА”, ЛАЈКОВАЦ**

НАРУЧИЛАЦ: ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ ОПШТИЕ
ЛАЈКОВАЦ

ОБРАЂИВАЧ: **ИНФОПЛАН ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ
ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,
АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ
"ИНФОПЛАН" д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ**
34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
е-mail: urbanizam@infoplan.co.yu

**РУКОВОДИЛАЦ
РАДНОГ ТИМА** МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх
број лиценце: 200 0587 05

РАДНИ ТИМ: СВЕТАНА МОМЧИЛОВИЋ, дипл.инж.арх.
ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ВАЛЕНТИНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж. арх.
МИЛИЦА ГОДИЋ, дипл.инж.арх.
САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх.
ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх.
БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж. грађ.
НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж.
НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж.

СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод.
ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, геод.инж.
БОЈАН РАДОЈИЧИЋ, геод.инж.

ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ.
МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.ел.
ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж. саоб.

ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, инж.инф.
МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.тех.
ЗОРИЦА БОЖИЋ, сарадник у копирању

ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА,

АГАТУНОВИЋ ДРАГАН

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте са фотокопијом лиценце
3. Фотокопија лиценце одговорног урбанисте

II УВОД

1. Опште одредбе	8
2. Основа за израду Плана	9
2.1. Подлоге коришћене за израду Плана	9
2.2. Граница Плана	9
2.3. Обухват Плана	11
3. Смернице из друге измене и допуне ГП-а Лајковац	11
4. Оцена постојећег стања	13
5. Разлози за израду Плана.....	15
6. Циљ израде Плана.....	15

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

16

1. Грађевинско подручје	16
1.1. Површине јавне намене	16
1.2. Површине осталих намена.....	17
2. Подела подручја Плана на просторне целине	17
3. Биланси планиране намене	18
4. Правила уређења површина јавне намене	18
4.1. Саобраћајна инфраструктура	18
4.2. Комунални објекти	20
4.3. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода	21
4.4. Електроенергетска инфраструктура.....	21
4.5. Телекомуникације	22
5. Правила уређења површина осталих намена.....	23
5.1. Производне делатности	23
5.2. Становање.....	24
5.3. Комерцијалне делатности	24
5.4. Зеленило	24

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

1. Правила грађења на површинама јавне намене	25
1.1. Општа правила	25
1.2. Правила грађења саобраћајних површина	26
1.3. Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре	26
1.4. Правила грађења за електроенергетске објекте	28
1.5. Правила грађења објеката телекомуникације	30
2. Правила грађења на површинама осталих намена.....	31
2.1. Општа правила регулације	33

2.2. Општа правила парцелације.....	33
2.3. Правила за парцелацију површина осталих намена.....	34
2.4. Општа правила грађења	35
2.5. Правила грађења за индустрију и комерцијалне делатности	35
2.6. Правила грађења за стамбене објекте	39
3. Правила грађења на условно погодним теренима	43
4. Могуће интервенције на постојећим објектима.....	45
4.1. Број објеката на грађевинској парцели	46
V УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ	46
1. Извод из стратешке процене утицаја планског документа на животну средину.....	46
2. Заштита животне средине	50
2.1. Заштита вода и заштита од вода.....	51
2.2. Заштита ваздуха	52
2.3. Заштита земљишта	52
2.4. Заштита од буке.....	52
2.5. Заштита од акцидената.....	52
3. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.....	53
4. Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања	54
4.1. Услови за уређење простора ради заштите од ратних разарања	54
4.2. Услови за уређење простора ради заштите од елементарних непогода ..	55
4.2.1. Заштита од земљотреса	55
4.2.2. Заштита од пожара	55
5. Сакупљање и одношење чврстог отпада	55
6. Заштита природних и културних добара	56
7. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	56
VI ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	58
VII СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	59
VIII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:	60
IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	61
X ПРИЛОЗИ.....	62
1. Прилог 1: аналитичко геодетски елементи за обележавање саобраћајница	
2. Прилог 2: координате граничних тачака	
ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА	

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Регистрација предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Фотокопија лиценце

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 72/09), „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању руководиоца радног тима, одговорног урбанисту, за израду:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА", ЛАЈКОВАЦ

За руководиоца радног тима за израду
**Измене и допуне плана Детаљне регулације " Индустијска зоне",
Лајковац, одређујем:**

**Марија Пауновић Милојевић, дипл. инж. арх
број лиценце: 200 0587 05**

ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА,

Агатуновић Драган

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу члана 46 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр 72/2009 и 81/09) и члана 18. Статута општине Лајковац ("Службени гласник Општине Лајковац", бр.6/02 и 6/04), Скупштина општине Лајковац на седници одржаној 27.08.2010. донела је:

ИЗМЕНУ И ДОПУНУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА" У ЛАЈКОВЦУ

Измена и допуна плана Детаљне регулације "Индустијска зона", Лајковац (у даљем тексту: Измена и допуна плана детаљне регулације; Измена и допуна ПДР; план) састоји се из:

- Текстуралног дела (правила уређења и правила грађења)
- Графичког дела
- Документационог дела

Правила уређења и правила грађења и графички део су делови плана који се објављују док је документациони део, део Плана детаљне регулације који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

II УВОДНИ ДЕО

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

ПРАВНИ основ за израду Плана детаљне регулације је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр:72/09 и 81/09);
- Одлука о приступању изради Измене и допуне Плана детаљне регулације „Индустијска зона“, Лајковац бр. I 350-90 од 1.10.2009.
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр:135/04 и 36/09);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр:135/04 и 36/09);
- Правилник о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС" 12/04)
- Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97);
- Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр:114/08);
- Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана

на јавни увид ("Службени гласник РС", бр. 12/04), у делу који није у супротности са важећим Законом о планирању и изградњи.

- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената, ("Службени гласник РС", бр.31/10)

ПЛАНСКИ основ за израду и доношење је:

- Друга измена и допуна Генералног плана Лајковац, 2007.година,

ДОКУМЕНТАЦИЈА коришћена у изради плана:

- Елаборат о инжењерским истраживањима терена за ГУП-Лајковац (Косовопроект, Београд 1983. године)

2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2.1. ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Подлоге које су коришћене у изради плана:

1. Катастарски план:
 - дл. 9, 10, 11, 12, 14 и 15 размере 1:1000 Ко Лајковац
 - дл. 4, 5 7 и 8 размере 1:2500 Ко Лајковац
 - дл. 23 размере 1:2500 Ко Јабучје
2. Ситуациони план
 - дл. 12, 13, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 47, 48, 51 и 52 размере 1:1000 Ко Лајковац
3. Топографски план предметне локације у размери 1:1000 ажуриран 2005. године
4. Топографски план предметне локације у размери 1:1000 ажуриран 2009. године

2.2. ГРАНИЦА ПЛАНА

Подручје које захвата План детаљне регулације припада територији Општине Лајковац, а обухвата катастарске парцеле из КО Лајковац и КО Јабучје.

Граница плана креће са севера од тремеђе к.п.бр.1703,1706 и 2696 (К.о. Лајковац) десним смером ободом к.п. бр. 1703, 1704, 1718/2, 1714/4, наставља ободом канала у дужини од око 350 метара, пресеца канал, долази до пруге одакле даље иде ободом к.п. бр. 1616/3, 1616/1, 1610, 1616/1, 1616/3, 1611. Затим граница прелази у К.о. Јабучје идући ободом к.п. бр. 4483/3, 4483/2, 4483/1, 4486/1, 3972/1, 4487/1, 4502/6, 4502/1, 4502/3, 4504/4, 4504/2, 4504/3, 4600/1, 4569/3, 4569/7, 4561/1, 4570, 4571, онда пресеца к.п. бр. 4378/2 идући по граничним тачкама бр. 1, 2, 3 и 4, затим пресеца к.п. бр. 4611 по граничним тачкама бр. 5, 6, и 7. Граница даље наставља ободом к.п. бр. 4587/4, 4587/3, 4587/11, 4587/10, 4587/8, 4587/1, 4586, 4699, 4607, до граничне тачке бр. 8, зати ка бр.9 одакле пресеца к.п. бр. 4607 по правцу од граничне тачке бр. 9 до 10. Даље наставља да пресеца к.п. бр. 4612 идући по граничним тачкама бр. 10, 11, 12, 13 и 14. Граница наставља ободом к.п. бр. 4601/6, 4584/1, 4584/8, 4584/7, 4584/9, 4584/6 до граничне тачке бр.15 одакле наставља да пресеца к.п. бр. 4612 по правцу од граничне тачке бр. 15 ка бр.16. Кретање границе наставља се обдом к.п. бр. 4583/4, 4583/3, 4583/2, 4583/1, 4583/5 до граничне тачке бр. 17, где граница прелази у К.о. Лајковац настављајући кретање левим смером ободом к.п. бр. 1645/1, 1644, 1648/1, 1649/7, 1649/1, 1650/2, 1650/1 до граничне

тачке бр. 18 одакле даље пресеца к.п. бр. 2687/1 ка граничној тачки бр. 19. Даље наставља ободом к.п. бр. 2614, 2613, 1651/1, 1651/2, 1655 до граничне тачке бр. 20 одакле наставља кретање ка бр. 21 и 22 (део к.п. бр. 1654) затим наставља ободом к.п. бр. 1666, 2556/3, 2556/1, 1666 до граничне тачке бр. 23 одакле ка бр. 24 пресеца к.п. бр. 2688. Граница затим иде по граничним тачкама бр. 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 и 32, а даље наставља ободом к.п. бр. 2471/1, 2471/3, 2471/4, 2471/5, 2471/8, 1681, 1680, 1679, 1695, 1694 до тремеђе са к.п. бр. 1690, 1686/1 и 1689 одакле правцем југо-запада граница наставља по планираној саобраћајници (НОВА 1) до регулације к.п. бр. 2695 одакле даље и наставља регулацијом к.п. бр. 2695 до граничне тачке бр. 33. Граница наставља од граничне тачке бр. 33 ка бр. 34, а даље иде ободом к.п. бр. 2449, 2448, 845, 844/2, 844/1, 843, 850, одакле наставља планираном саобраћајницом (ул. Миладина Илића) до граничне тачке бр. 35 затим ободом к.п. бр. 234 одакле продужава до граничне тачке бр. 36 затим иде планираном саобраћајницом до граничне тачке бр. 37 одакле граница наставља по граничним тачкама бр. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, а од граничне тачке бр. 49 иде ободом к.п. бр. 1703 до тремеђе к.п. бр. 1703, 1706 и 2696 где се граница затвара. Горе наведене парцеле, чијим ободом иде граница налазе се унутар границе тј. у обухвата Плана. Површина обухвата Плана износи 104.9ha. У случају неслагања са графичким прилогом бр. 2 – „Катастарско-топографски план са границом плана“ важи графички прилог. Координате преломних граничних тачака су дате у следећој табели као и на графичком прилогу.

	X	Y		X	Y
1	7436168.13	4914203.36	26	7434687.87	4913929.51
2	7436142.37	4914162.49	27	7434682.33	4913932.22
3	7436138.86	4914156.75	28	7434676.17	4913931.96
4	7436116.26	4914116.34	29	7434670.89	4913928.78
5	7436132.91	4914105.93	30	7434665.66	4913922.30
6	7436160.80	4914085.19	31	7434584.16	4913797.17
7	7436165.21	4914082.00	32	7434577.45	4913801.54
8	7436034.89	4913921.35	33	7434267.68	4913778.84
9	7436039.28	4913923.10	34	7434260.07	4913782.63
10	7436029.87	4913943.97	35	7434055.82	4914037.50
11	7436021.14	4913961.42	36	7433995.47	4914098.05
12	7436013.95	4913973.78	37	7434073.67	4914162.12
13	7436009.82	4913980.89	38	7434059.85	4914209.03
14	7436003.86	4913979.94	39	7434090.18	4914229.09
15	7435844.86	4913970.17	40	7434107.47	4914241.03
16	7435821.16	4913968.69	41	7434131.47	4914251.90
17	7435698.93	4913960.67	42	7434136.01	4914258.35
18	7435250.70	4913879.18	43	7434181.33	4914291.29
19	7435244.69	4913880.56	44	7434226.67	4914322.28
20	7434999.48	4913921.94	45	7434300.49	4914362.10
21	7434946.59	4913875.25	46	7434345.85	4914392.43
22	7434939.97	4913882.75	47	7434382.72	4914416.35
23	7434701.51	4913913.98	48	7434408.22	4914435.75
24	7434695.81	4913913.11	49	7434433.48	4914430.13
25	7434691.43	4913924.48			

2.3. ОБУХВАТ ПЛАНА

Катастарске парцеле које спадају у обухват плана су:

К.о. Лајковац: **целе к.п.бр.** 191/2, 193, 195, 196, 197/1, 197/2, 200, 201/1, 201/2, 202, 203, 204/1, 204/2, 205/1, 205/2, 206/1, 206/2, 206/3, 207, 209, 210, 211, 212, 213/1, 213/2, 213/3, 214, 215, 216, 218/1, 218/2, 218/3, 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 219/1, 219/2, 219/3, 219/4, 219/5, 219/6, 219/7, 220, 221/1, 221/2, 221/3, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6, 224/7, 224/8, 224/9, 224/10, 224/11, 225/1, 225/2, 226, 227/1, 227/2, 227/3, 227/4, 233, 234, 235, 843, 844/1, 844/2, 845, 850, 866, 867, 1610, 1611, 1612/1, 1612/2, 1613, 1615/1, 1615/2, 1615/3, 1616/1, 1616/2, 1616/3, 1616/4, 1617/1, 1617/2, 1620/2, 1623/1, 1623/3, 1624/1, 1624/2, 1630/1, 1630/1, 1630/4, 1631/1, 1631/2, 1631/3, 1632/1, 1632/2, 1633/1, 1633/2, 1634/1, 1634/2, 1634/3, 1634/4, 1634/5, 1635, 1637/1, 1637/2, 1638/1, 1638/2, 1640/1, 1640/2, 1640/3, 1640/4, 1641/1, 1641/2, 1641/3, 1642/1, 1642/2, 1643, 1644, 1648/1, 1649/1, 1649/4, 1649/5, 1649/7, 1650/1, 1650/2, 1651/1, 1651/2, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1664/1, 1664/2, 1665/1, 1666, 1673, 1674, 1675, 1676/1, 1676/2, 1677/1, 1677/2, 1678, 1679, 1680, 1681, 1688/1, 1688/2, 1688/3, 1688/4, 1688/5, 1688/6, 1688/7, 1688/8, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696/1, 1696/2, 1696/3, 1696/4, 1696/5, 1697/1, 1697/2, 1697/3, 1697/4, 1697/5, 1698/1, 1698/2, 1698/3, 1699/1, 1699/2, 1700/1, 1700/2, 1700/3, 1700/4, 1700/6, 1700/8, 1702, 1703, 1704, 1707/1, 1707/2, 1708/1, 1708/2, 1709/1, 1709/2, 1709/3, 1709/4, 1709/5, 1710, 1711/1, 1711/2, 1711/3, 1711/4, 1712/1, 1712/2, 1712/3, 1712/6, 1713/1, 1714/4, 1715/1, 1717, 1718/1, 1718/2, 1719/4, 2350, 2471/1, 2471/3, 2471/4, 2471/5, 2471/8, 2556/1, 2556/3, 2686, 2687/1, 2697/1, 2697/2, 2698, 2699, 2700/1, 2700/2, 2719;
делови к.п.бр. 229, 228/1, 228/2, 232, 859/3, 1620/1, 1654, 2472, 2688

К.о. Јабучје: **целе к.п.бр.** 3972/1, 4387/12, 4483/1, 4483/3, 4483/4, 4484/1, 4484/2, 4484/3, 4486/1, 4487/1, 4502/1, 4502/3, 4502/6, 4504/3, 4504/4, 4561/1, 4569/3, 4569/4, 4569/5, 4569/6, 4569/7, 4570, 4571, 4572/1, 4572/2, 4572/3, 4572/4, 4572/5, 4572/6, 4572/7, 4572/8, 4572/9, 4572/10, 4572/11, 4572/12, 4573/1, 4573/2, 4573/3, 4575/1, 4575/2, 4575/3, 4575/4, 4575/5, 4575/6, 4575/7, 4575/8, 4575/9, 4575/10, 4575/11, 4576/1, 4577/1, 4577/2, 4578/1, 4578/2, 4578/3, 4578/4, 4579/1, 4579/2, 4579/3, 4580/1, 4580/2, 4580/3, 4581/1, 4581/2, 4581/3, 4582, 4583/1, 4583/2, 4583/3, 4583/4, 4583/5, 4584/1, 4584/6, 4584/7, 4584/8, 4584/9, 4586, 4587/1, 4587/2, 4587/3, 4587/4, 4587/7, 4587/8, 4587/9, 4587/10, 4587/11, 4599, 4600/1, 4601/1, 4601/2, 4601/3, 4601/4, 4601/5, 4601/6
и део к.п. бр. 4511

3. СМЕРНИЦЕ ИЗ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ГП-а ЛАЈКОВАЦ

Услови за уређење простора производних делатности

У индустријској зони ће се успоставити парцелација у модуларном систему, што ће представљати основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих производних погона и омогућиће развој индустријских зона у етапама и мешовиту намену, малих производних погона и становања.

- модул представља грађевинска парцела величине 500-800м², за оквирно 3-5 запослених;

- постојећа индустријска зона претрпеће "рециклажу", односно ревитализацију, преуређење и делимичну промену намене и биће атрактивна за средње производне погоне, због ослонца на железницу. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зоне становања заштитним зеленилом у што гушћем појасу ("зелени зидови").
- производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

Интензитет коришћења простора приказан је средњим вредностима следећих урбанистичких параметара:

индекс изграђености	0,6
индекс заузетости	60%
густина запослених (зап/ха)	30
слободна површина (м ² /запосленом)	125
грађевинска парцела (модул- м) ² која се по потреби мултиплицира	500 -800

Становање средњих густина

Становање средњих густина заступљено је на ивичним подручјима компактног насеља и представља истовремено и "спољашње ширење града", које карактерише урбана трансформација и заокружење просторних целина и утврђивање намене, регулације и парцелације.

густина становања		70-90 сатновника/ха
тип изградње		слободностојећи и двојни објекти
спратност		до П+2
индекс изграђености		0,3-0,5
индекс заузетости		30-40%
величина парцеле		300-800м ² слободностојећи 300м ² двојни 450м ²
ширина парцеле		слободностојећи 10м двојни 16м

Становање ниских густина

Обележја развоја становања ниских густина су "унутрашње ширење града", кроз интензивирање" коришћења делом већ изграђених простора, деобом великих грађевинских парцела и "санација" и подизање нивоа сообраћајне и комуналне опремљености и приступачности јавних служби.

густина становања		10-30 сатновника/ха
тип изградње		слободностојећи и двојни објекти
спратност		до П+1
индекс изграђености		до 0,3
индекс заузетости		20-30%
величина парцеле		500-1500м ²
ширина парцеле		слободностојећи 10м двојни 16м

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

- **Положај и везе подручја обухваћеног планом**

Подручје Индустијске зоне се са севера граничи пругом Београд-Бар, западну границу представља будући коридор пруге Београд-Бар, јужна граница је планирана обилазница пута М-4 (Београд-Ваљево), док источна граница иде од будуће раскрснице пута М-4 и обилазнице каналом до пруге Београд-Бар.

Грађевинско земљиште је у приватном власништву инфраструктурно само делимично опремљено.

Општина Лајковац је смештена у долини средње Колубаре, у окружењу суседних општина Лазаревац, Уб, Мионица, Љиг и Ваљево. Налази се на 69-ом километру ибарске магистрале (М-22) од Београда.

За разлику од других, посебно већих градова ове регије који бележе раст, за општину Лајковац је карактеристичан депопулациони тренд и значајан миграциони одлив становништва.

Пратећи трасе путева које су се у насеље спуштале са севера развој насеља се тако и помера ка северу а једним делом и јужно од железничке пруге дуж регионалног пута за Боговађу. На тај начин окосницу уличне мреже у насељу формирао је магистрални пут Београд – Ваљево, односно улица Војводе Мишића, на коју су се касније спустиле остале улице са севера формирајући при томе костур уличне мреже у насеље.

Евидентирани су индустријски објекти ("Елмонт", Млекара, "Инвест-Импорт") и изванредан број стамбених објеката са мањим обимом руралног становања у западном делу подручја плана, спратности П+0 до П+1.

Објекти у североисточном делу плана, такође стамбеног карактера, квалитетнијег су материјала и спратности до П+1.

Остатак земљишта је претежно пољопривредно земљиште и оно је резерват за будуће ширење града.

- **постојећа намена површина**

Табелом бр.1 - Постојећа намена површина

Грађевинско подручје	Намена површина	број објеката	Површина (ха)	(%)
Површине осталих намена	становање	129	4,4	4,1
	пословни објекти		2,1	1,9
	пословно-производни објекти	33	12,8	12,2
	зеленило		1,2	1,1
	неизграђено земљиште		67,0	64,1
Површине јавне намене	постојеће саобраћајнице		11,5	11,0
	железничко земљиште		3,7	3,5
	канал		1,77	1,7
УКУПНО			104,9	100

- **Карактеристике терена**

Инжењерскогеолошке и хидролошке карактеристике терена

За потребе израде урбанистичког плана насеља извршено је детаљно инжењерскогеолошко и хидрогеолошко истраживање простора на основу кога је израђен "Елаборат о инжењерскогеолошким истраживањима терена за ГУП града Лајковца", из августа 1983.године (КОСОВО ПРОЈЕКТ), који представља синтезу свеукупних истраживања, а која су изведена на дефинисаном простору.

Плански обухват припада **алувијалној равни реке Колубаре** која представља колектор подземних вода са доста великим коефицијентом водопропустљивости. У овом реону ниво подземних вода је доста висок, и налази се на дубини 2-4м од површине терена. На основу резултата картирања терена и на основу литературних података (Д. Дукић „Режим Колубаре и водoprивредни проблеми у њеном сливу“) поједина подручја, могу у периоду максималних водостаја бити плављена.

Равничарски део терена изграђен је у површинском делу од алувијалних глина чија се дебљина од површине терена креће од 2-6м. Испод алувијалних глина терен изграђују алувијални пескови и шљункови. Падину алувијалних седимената чини комплекс плиоцентских седименатакоји су представљени наизменичним смењивањем глине и пескова. Дебљина плиоцентских седимената није утврђена, јер су бушотине завршене на максималној дубини од ок о 12м. Ниво подземних вода на овом реону формиран је на дубини од око 2-4м. Повремено (према подацима из литературе) у екстремним случајевима може да дође и до плављења терена у овом реону.

Реон повољне конструкције у погледу литолошког састава тла и повољних геоморфолошких карактеристика (равничарски терен). Неповољну околност овог реона представља висок ниво подземних вода , тако да се при урбанизацији овог простора мора рачунату при извођењу радова на

хидротехничкој мелиоризацији или давању неких посебних техничких услова при фундирању објеката.

Структурно-механичка својства

Алувијални седименти- заступљени су у најнижим деловима терена и формирану су као речне терасе. Површински делови су изграђени од прашиновито-глиновитих седимената са ретким уклопцима муљевитих примеса, док дубље делове изграђују пескови и шљункови неуједначено заглињени, обично водозасићени, али водозасићени, али неуједначено водопрпусни и неравномерно водоосетљиви; неуједначено средње стишљиви, променљивих физичко-механичких карактеристика; због високог нивоа подземне воде, која је некада и на површини терена. Пре извођења урбанизације неопходно је извести радове на хидротехничкој мелиоризацији.

5. РАЗЛОЗИ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

У току израде техничке документације дошло је до измене трасе фекалног колектора, па се из тог разлога јавила потреба за изменом инфраструктурне мреже у плану. Планом детаљне регулације су планиране трасе инфраструктуре пратиле саобраћајну мрежу и планиране као део јавног грађевинског земљишта. Делимична промена планираних траса колектора захтева усаглашавање планираних јавних саобраћајних површина.

Услед измењене власничке структуре највећег индустријског комплекса на овом простору, понуђено планско саобраћајно решење дозвољава формирање целовитог комплекса „Виндије“ и ограничава његове могућности за проширењем и новом изградњом унутар комплекса.

6. ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- Подизање нивоа инфраструктурне опремљености изграђених објеката и стварање услова за нову изградњу у складу са планираним наменама и капацитетима из Генералног плана;
- Заштита постојећих инфраструктурних коридора и објеката и стварање услова за њихову реконструкцију и доградњу у складу са потребама планског ширења простора;
- Усклађивање постојећих објеката супра инфраструктуре са новопланираним;
- Дефинисање јавног интереса и утврђивање површина јавне намене;
- Стварање планског основа за формирање нових грађевинских парцела за планирану изградњу уз поштовање власничких односа и поштујући непосредно и шире окружење;
- Реконструкција постојеће индустријске и стамбене зоне и планирање нових површина за потребе производње и становања и развој услужних и комерцијалних делатности;

III ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Грађевински подручје обухвата површину од 104,9ха, што је једнако површини планског обухвата. У оквиру грађевинског подручја површине јавне намене су планиране на 25,13 ха, што представља 23,95% површине планског обухвата.

1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Укупна површина за јавне намене је 25,13 ха, што је 23,95% од укупне површине обухвата Плана.

Постојеће земљиште за јавне намене представљају саобраћајне површине у оквиру обухвата плана, постојеће железничко земљиште и земљиште за индустријску пругу.

Планиране површине за јавне намене обухватају земљиште планирано за изградњу:

- саобраћајница са јавним паркинг површинама
- железничких површина (железница и индустријска пруга)
- комуналних објеката (трафо станице и пијаце)

Парцеле површина јавне намене (у даљем тексту ПЈН) су дефинисане координатама граничних тачака које су дате у прилогу текста.

Попис површина јавне намене:

ПЈН	све К.о.	Део к.п.бр.
1	Лајковац	181, 191/2, 859/3
2	Лајковац	211, 1632/1, 1632/2, 1658, 2686, 2697/1, 2697/2, 2698, 2699, 2700/2
	Јабучје	4575/8, 4576/1, 4678/2, 4601/1
3	Лајковац	1632/1, 1632/2, 2697/1, 2698
4	Лајковац	233, 234, 859/3
5	Лајковац	219/3, 221/1, 221/2, 221/3, 224/2, 224/4, 224/5, 224/8, 225/2, 226, 1687/1, 1687/2, 227/3, 228/1, 228/2, 229, 232, 233, 234, 235, 843, 844/1, 844/2, 850, 2448, 2449, 2450, 2451/1, 2457/2, 2695
6	Лајковац	224/1, 224/2, 224/3, 224/7, 224/8, 224/9, 224/11, 1668/5, 1668/7
7	Лајковац	1686/1, 1687/1, 1688/1, 1688/7, 1688/8, 1689, 1690, 1694, 2695
8	Лајковац	1666, 1673, 1674, 1675, 1680, 1681, 2555, 2688
9	Лајковац	1681, 2547, 2548/1, 2548/2, 2550, 2551, 2555, 2471/1, 2471/3, 2471/4, 2471/5, 2471/8, 2472
10	Лајковац	211, 1640/1, 1640/4, 1657, 1658, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1664/1, 1664/2, 1666, 1675, 2687/1, 2697/1, 2697/2, 2700/1, 2700/2
	Јабучје	4601/1, 4602/2, 4601/4
11	Лајковац	191/2, 193, 200, 201/2, 210, 211, 2686
12	Лајковац	Цела кп.бр. 1636/2, 1637/3
	Лајковац	193, 1611, 1615/3, 1616/2, 1616/4, 1624/1, 1624/2, 1624/3, 1631/1, 1631/2, 1631/3, 1632/2, 1633/2, 1634/2, 1636/2, 1637/2, 1637/3, 1638/2,

		1699/1, 1703, 1707/1, 1708/1, 1709/3, 1709/5, 1710, 1769/2, 2719, 2720, 2680, 2686, 2698
	Јабучје	Цела кп.бр. 4572/12, 4578/4 3972/1, 4483/4, 4484/2, 4484/4, 4485/1, 4486/1, 4487/1, 4502/1, 4502/3, 4502/6, 4504/2, 4561/1, 4569/4, 4569/5, 4569/6, 4570, 4571, 4572/1, 4572/2, 4572/3, 4572/4, 4572/5, 4572/6, 4572/10, 4572/11, 4572/12, 4573/2, 4575/1, 4575/2, 4575/3, 4575/4, 4575/5, 4575/9, 4577/3, 4578/1, 4578/2, 4578/3, 4578/4, 4579/2, 4579/3, 4579/4, 4576/1, 4577/2, 4577/1, 4599, 4600/1, 4601/1
13	Лајковац	1630/1, 1634/5, 1635, 1637/1, 1637/2, 2697/2, 2698, 2699
	Јабучје	4575/2, 4575/5, 4575/8, 4576/1, 4578/1, 4578/2, 4601/1
14	Јабучје	4502/3, 4504/2, 4504/3, 4561/1, 4569/3, 4569/4, 4569/7, 4570, 4571, 4600/1
15	Јабучје	4387/2, 4561/1, 4569/4, 4569/5, 4569/6, 4570, 4571, 4572/1, 4572/2, 4572/3, 4572/4, 4572/5, 4572/6, 4572/8, 4572/10, 4572/11, 4599
16	Јабучје	4599, 4601/1, 4607, 4612
17	Јабучје	4387/2, 4572/11, 4587/9, 4587/10, 4587/11, 4588/6, 4599, 4601/1
18	Лајковац	1644, 1645/1, 1648/1, 1649/1, 1649/7
	Јабучје	4581/1, 4582, 4583/1, 4583/2, 4583/3, 4583/4, 4583/5, 4584/1, 4584/6, 4584/7, 4584/8, 4584/9, 4601/1, 4601/6
19	Лајковац	1641/1, 1641/2, 1641/3, 1643, 1644, 2700/2
	Јабучје	4580/2, 4581/1, 4581/2, 4581/3, 4601/1, 4601/2, 4601/4
20	Лајковац	1642/1, 1642/2, 1643, 1644, 1648/1, 1649/5, 1650/1, 1650/2, 2614, 2687/1
21	Лајковац	1640, 1642/2, 1651/1, 1651/2, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 2613, 2614, 2687/1, 2700/1
22	Лајковац	1654, 1655, 1656, 1661, 1662, 1663/1, 1663/3, 1665/1, 1665/2, 1666
23	Лајковац	1615/1, 1615/2, 1617/1, 1617/2, 1620/1, 1620/2, 1623/1, 1623/3, 1624/1, 1624/2, 1626/1, 1629/1, 1630/1, 1631/1, 1631/2, 1631/3, 1711/2, 1711/4, 1711/5, 1712/1, 1712/2, 1712/3, 1712/6, 1713/1, 1715/1
24	Јабучје	4601/1, 4582, 4583/5
25	Лајковац	841/1 и 843
26	Лајковац	2448, 2449 и 2450

1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Површина осталих намена заузима површину од око 79,77 ха, што је 76,04% укупне површине обухвата Плана. Површине намењене индустрији, комерцијалним делатностима и породичном становању припадају земљишту осталих намена.

2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје плана је подељено на просторне целине према преовлађујућој намени простора на:

1. Индустријски комплекси

У централном делу плана, са обе стране главне саобраћајнице, планира се формирање производне делатности – индустријске зоне, са задржавањем постојећих објеката исте намене. Површина ове целине је 61,01 ха.

2. Становање

Укупна површина становања износи 17,3 ха. Заступљено је становање средње и ниске густине. Стамбени објекти су слободностојећи и двојни објекти.

- Становање средњих густина, где предстоји стварање мешовите структуре, са просечном густином насељености 80 становника/ ха;
- Становање ниских густине, са започетим формирањем мешовите структуре просечном густином насељености 20 становника/ ха;

3. Комерцијалне делатности

Комерцијални садржаји и планиране паркинг површине предвиђени у овој просторној целини, а као пратећа намена ових делатности може да се нађу и спортско-рекреативни садржаји.

Укупна површина комерцијалних делатности износи 2,36 ха,

3. БИЛАНСИ ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ

намена простора		површина (ха)
површине јавне намене	Саобраћајнице	15,9
	Железничко земљиште	2,03
	Земљиште индустријске пруге	4,38
	Комунални објекти	2,82
укупно ПЈН		25,13
површине осталих намена	Становање	
	становање ниске густине	5,0
	становање средње густине	4,8
	Индустријски капацитети	61,01
	Комерцијалне делатности	2,36
	Робнотранспортни царински терминал	0,9
	Заштитно зеленило	3,9
	Канал	1,80
укупно ПОН		79,77
укупно површина Плана		104,9

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

▪ Постојећи саобраћај

Планским подручјем пружа се значајан саобраћајни правац, магистрални пут М-4 Ваљево-Лазаревац, који се поклапа са улицом Београдски пут. Од магистралног правца одваја се асфалтни пут према Пепељевцу, који по рангу следи иза ул. Београдски пут. Од осталих саобраћајница, изграђено је неколико објеката који имају карактер приступних путева (ка млекари, хладњачи, Колубари " Елмонт"), које су прекривене слојем асфалт бетона и више путева, са завршеном обрадом од дробљеног каменог агрегата.

Осим друмског саобраћаја, западним делом плана обухваћени су делимично капацитети железничке станице Лајковац, која се налази на железничком магистралном правцу Е-79 (Београд-Бар), као и део напуштене трасе пруге Ваљево-Лазаревац.

- **Планирани саобраћај**

Планским документом третирано подручје преводи се у индустријску зону града Лајковца. У ту сврху планирају се неопходни капацитети инфраструктуре односно саобраћајница.

Магистрални пут

За трасу магистралног пута М-4, јужним ободом плана, у оквиру Генералног плана, планирана је траса која тангира границу, али не улази у план, и као таква она је дата само у границама коридора ширине 21,5м.

Део магистралног пута који се тренутно поклапа са улицом Београдски пут, планиран је за реконструкцију за коју је урађена одговарајућа техничка документација.

Главни пројекат дела улице Београдски пут, израдио је "Пут-Инвест", (наручиоц ЈП Дирекција за изградњу и уређење општине Лајковац, април 2004.године).

Траса улице је уграђена у плански документ према главном пројекту.

Поред коловозних траса, саобраћајнице у профилу садрже и пешачке стазе, а једним делом и бициклическу стазу, што је приказано на графичком прилогу бр. 3 -"План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима".

Ова улица је примарног карактера, која преузима сав саобраћај индустријске зоне и ка овој зони, а према ширем и даљем окружењу, са магистралним правцем се укршта на источном делу плана, ван планског подручја. На овој саобраћајници у оквиру плана, планирају се две раскрснице, једна на месту укрштања са улицом Нова 12 и друга на месту укрштања са улицом Нова 9 и Нова 18, попречно делом испод железничког колосека.

Сабирне саобраћајнице

У ову групу убрајају се улице Нова 1, Нова 9, Нова 11 и Нова12, које се делимично пружају паралелно железничком колосеку, односно улицом Београдски пут,и имају улогу да прикупе сав саобраћај из улица нижег ранга и упуте га на планирану саобраћајницу.

Планирањем ових улица избегнута су учестала укрштања са прометном саобраћајницом Београдски пут.Применом одговарајућих радијуса на раскрсницама омогућено је несметано кретање свих врста друмских возила.

Раскрснице морају бити опремљене одговарајућом вертикалном и хоризонталном светлосном сигнализацијом. У другој фази, када саобраћај достигне одговарајућу фреквентност, изградњом привредних објеката, ове раскрснице опремити и светлосном сигнализацијом.

Секундарне саобраћајнице

У ову групу се убрајају новопланиране улице, које излазе на сабирне а то су Нова 3, Нова 5, Нова 6 и Нова 8.

Остале саобраћајнице

У остале саобраћајнице спадају саобраћајнице које су новопројектоване и постојеће, чије су трасе потврђене, уз измену регулације где је то неопходно, а које имају за улогу да омогуће приступ свим грађевинским парцелама на јавне површине.

Бициклически саобраћај

За кретања бициклиста, предвиђена је посебна саобраћајна трака у профилу улице Београдски пут, једним њеним делом. На осталим саобраћајницама, кретање бициклиста је у оквиру профила коловоза.

Пешачки саобраћај

За кретање пешака у профилу саобраћајница, предвиђене су посебне површине у виду издигнутих тротоара. Позиције тротоара су са оба стране коловоза или са једне, у зависности од потребе, као што је приказано на графичком прилогу бр. 3 -"План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима".

Стационарни саобраћај

За паркирање возила уз улицу Нова 18, на њеном западном крају, планирана је површина за несметан приступ и комуникацију теретних друмских возила.

Површина је у оквиру планираног терминала за утоварно - истоварне послове, уз рампу, уз железнички саобраћај.

Корисници парцела, уз своје објекте морају предвидети површине за паркирање које се морају приказати у техничкој документацији за добијање грађевинских дозвола, а у зависности од делатности по следећем критеријуму:

- 1 паркинг место на 70м² пословног простора;
- 1 паркинг место на 0,3 запослених радника;
- 1 паркинг место по стамбеној јединици.

Добијене вредности су минималне а треба усвојити оне које дају већу вредност.

Железнички саобраћај

Поред постојећих капацитета који ће се развијати у складу са развојним планом Републике Србије и ЖТП-а "Београд", а који предвиђају изградњу двоколосечне пруге Београд-Бар, планиран је индустријски колосек на делу трасе напуштене пруге Ваљево-Лазаревац.

Планирани индустријски колосек је нормални, који је на западном крају повезан са станичним капацитетима, а на источном крају се завршава као слепи, са одговарајућим уређајем или конструкцијом за заустављање одбеглих кола. За колосек је искоришћена траса бивше пруге узаног колосека.

Сагласност, услове прикључка на мрежу ЖС и експлоатације даје ЈП Железнице Србије на основу захтева инвеститора.

Са овог колосека се могу, као са матичног, издвајати колосеци према заинтересованим корисницима, а према одговарајућим сагласностима и техничкој документацији.

Уз индустријски колосек, планирана је изградња једне пролазне утоварно-истоварне рампе, ширине мин. 6,0м. Рампу извести према условима добијеним од ЖТП-а Београд.

4.2. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

Сточна и кванташка пијаца

Сточна пијаца и кванташка пијаца су планиране у југоисточном делу плана, на укупној површини од 2,87 ха. У питању су две локације одвојене планираним комерцијалним делатностима површине 1,12ха. Западно од комерцијалних делатности је површина планирана за кванташку пијацу укупно 1,15 ха, док је источни простор планиран за сточну пијацу површине 1,72ха.

Укупна површина простора одређеног за пијаце и комерцијалне делатности износи око 4 ха и може се посматрати и планирати као јединствена мултифункционална површина у зависности од сезонских потреба.

Услови за уређење сточне пијаце:

- формирати пијачни плато, опремити га комуналном инфраструктуром и оградити га, у складу са санитарним и еколошким условима;
- изградити пратеће садржаје (вага, санитарни чвор, ветеринарска служба и др.)

Услови за уређење кванташке пијаце:

- формирати пијачни плато, на коме ће се паркирати возила из којих се врши продаја; опремити га комуналном инфраструктуром и оградити га;
- изградити пратеће садржаје (санитарни чвор, инспекција и др.);
- обезбедити паркинг простор за путничка возила купаца.

4.3. ВОДОСНАБДЕВАЊЕ И ОДВОЂЕЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

Снабдевање водом Индустијске зоне Лајковца планирано је са главног довода воде Ø500мм Непричава-Лајковац-Лазаревац и то преко прикључне шахте ВШ-1 северно од постојећег регулисаног потока. Довод воде Ø200 планира се кроз постојећи пропуст испод пруге Београд-Бар, па потом поред постојећег магистралног пута М-4. Поред новопроектване обилазне саобраћајнице поред реке Колубаре, планиран је главни довод Ø150мм, а дуж свих новопланираних улица је планирана разводна мрежа Ø100мм, повезана прстенасто где год је то могуће. Тиме се добија знатно повољнија расподела притисака у дистрибуционој мрежи, а у случају било каквог квара на водоводној мрежи, затварање два суседна вентила искључује се из снабдевања само оштећени део водоводне мреже, док се остали потрошачи нормално снабдевају водом.

4.4 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Подручје располаже потребним електроенергетским објектима – трафостаницама 10/0.4кV и одговарајућим напојним водовима који задовољавају потребе постојећих потрошача електричне енергије. Магистрални далековод 10кV од ТС „Клас“ до ТС „Водовод“ у Ћелијама напаја већи број ТС 10/0.4кV у зони плана, не представља поуздани извор напајања, нерасполаже потребним капацитетима за напајање нових ТС које ће се градити.

Постојеће ТС 10/0.4кV не располажу резервом која би задовољила нове потрошаче.

Из тог разлога треба изградити нове електроенергетске објекте средњег и ниског напона.

Подручје је углавном намењено за изградњу индустријских објеката а у мањој мери за становање средње и мале густине. За задовољавање потреба за

електричном енергијом треба изградити нове електроенергетске капацитете средњег и ниског напона. Студијом развоја „даљи развој електродистрибутивне мреже и избор средњег напона на подручју ЕПС ЈП „Електросрбија“ Краљево. Електродистрибуција Лазаревац у периоду до 2020. године и техничких услова Електродистрибуције Лазаревац, задржавају се постојећи напонски нивои средњег напона (35kV , 10 kV) па се планирани објекти средњег напона који ће се градити у наредном периоду предвиђају за ове напонске нивое.

За потребе нових потрошача електричне енергије у индустријској зони је предвиђена изградња шест нових трафостаница сличних типу МБТС 630kVA као и 1 ТС 35/10kV снаге 2x4MVA, у првој фази 1x4MVA.

Напајање ТС 35/10kV вршиће се из два правца:

- са постојећег далековода 35kV који пролази кроз планско подручје из правца ТС Лајковац 1.
- Увођењем кабловског 35kV вода који из правца ТС – Лајковац 1 пролази јужно од планског подручја .

Напајање ТС 10/0.4kV из нове ТС 35/10kV вршиће се кабловима, 10kV сличних типу HNE49A 3x(1x150) или каблом NPO13-AS истог пресека.

Поред саобраћајница се предвиђа изградња надземне мреже ниског напона на бетонским стубовима и са кабловским снопом хоо/о-А 3x70+54,6+2x16мм². Прикључак надземне мреже на поједине ТС 10/0.4kV је предвиђен кабловским изводима каблом хпоо-AS или ппоо-ASJ.

За потрошаче који ангажују већу снагу прикључак ће се вршити директно са одговарајуће ТС каблом типа ппоо-ASJ одговарајућег пресека.

Све саобраћајнице треба да поседују јавну расвету која се реализује уградњом натријумових или метал-халогених светиљки на стубовима надземне нисконапонске мреже, напајана преко додатних водова 2x16мм² у кабловском снопу 1kV.

Прикључак потрошача на нисконапонску мрежу предвиђен је као надземни, кабловским снопом хоо-А 4x16мм² за индивидуалне и мање индустријске потрошаче, или подземни, каблом сличним типу ппоо/А 4x16мм².

Прикључак се остварује повезивањем мерноразводног ормана (МРО) на надземну нисконапонску мрежу, у свему према одредбама техничке препоруке тп13 ЕД Србије.

Заштита од индиректног напона додиром се предвиђа аутоматским искључењем напајања у TN-ц систему, односно сагласно техничким условима надлежне Електродистрибуције.

4.5 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Подручје обухваћено овим планом детаљне регулације је дуж магистралног пута Уб – Лазаревац добро покривено главним претплатничким кабловима довољног капацитета, али са недовољно изграђеном дистрибутивном кабловском мрежом, и малим бројем претплатничких извода у месној телефонској мрежи.

Дуж магисталног пута Уб – Лазаревац (као у ситуацији на прилогу) положен је и међу месни коаксиални кабл Београд-Лазаревац-Ваљево.

У планском периоду подручја обухваћеног овим планом детаљне регулације као дела примарне кабловске месне ТТ мреже Лајковац, потребно је доградњом дистрибутивне мреже, и битним повећавањем броја изводних ТТ стубића створити услове за инсталацијом телефонских прикључака.

У планском периоду потребно је обезбедити да се изврши реконструкција примарне месне телефонске мреже засноване на следећим принципима:

- Сви дистрибутивни каблови капацитета испод 200x4 могу се полагати директно у земљу преко слоја песка $d=20\text{cm}$, обележени "позор траком" и заштићени ГАЛ – штитницима а у свему према важећим техничким условима ЗЈПТТ;
- Сви претплатнички телефонски каблови се полажу слободно у земљаном рову и типа су ТК 59 ГМ;
- У већ ископане ровове за полагање телекомуникационих каблова типа ТК 59 ГМ потребно је полагати и ПВЦ цеви малог пречника због перспективног угуравања оптичких каблова намењених изградњи двосмерног кабловског дистрибутивног система Лајковац.
- Сви изводи су спољашњи изводи – ТТ стубићи са подземном разводном мрежом до сваког објекта појединачно минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица;
- Све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима и др. условима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

5.1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ

У централном делу плана, са обе стране главне саобраћајнице, планира се формирање производних делатности – индустријске зоне, са задржавањем постојећих објеката исте намене. Посебан квалитет овог простора је могућност прикључења на планирану обилазну саобраћајницу око Лајковца и индустријски колосек железнице. Локација задовољава захтеве које поставља предложена намена, а површина је погодна за изградњу.

Ови затечени услови, као и предпостављени будући, значајни су за развој Лајковца, па се простор треба ангажовати за индустрију што рационалније са пуном контролом коришћења, како би се спречило нерационално захватање пољопривредног земљишта. Такође неопходно је организовати мониторинг стања животне средине и спроводити мере строге заштите у индустријској зони.

У оквиру индустрије планирани су и производни погони као мање производне јединице које могу постојати самостално или као комплекси. Под производним погонима се подразумевају привредне локације величине од 0.5 до 50 ха.

Сви негативни утицаји који се могу јавити у току производног процеса и функционисања делатности морају бити елиминисани у оквиру комплекса делатности, неопходним и прописаним мерама заштите. У оквиру индустрије могу се наћи све делатности дефинисане у класификацији категорија у поглављу V – 3. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена.

Производни погони за које је обавезна израда Пројеката процене утицаја на животну средину -ЛИСТА 1 према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину бр. 05 110-5486/2008-1 од 11.12.2008.

5.2. СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ И НИСКЕ ГУСТИНЕ

Становање је заступљено у југозападном делу плана.

У односу на генерални план становање средњих густина је на ивици компактног насеља и развојно је дефинисано као "спољашње ширење града", које карактерише урбана трансформација и заокружење просторних целина и утврђивање намене, регулације и парцелације.

Обележја развоја становања ниских густина су "унутрашње ширење града", кроз интензивирање коришћења делом већ изграђених простора, деобом великих грађевинских парцела и подизањем нивоа сообраћајне и комуналне опремљености и приступачности јавних служби.

Становање средњих густина је са просечном густином насељености 80 станика / ха, укупне површине 4,8ха.

Становање ниских густина је са започетим формирањем мешовите структуре максималном густином насељености 30 становника / ха, укупне површине 5,0 ха.

Индустрија и стамбена зона су међусобно просторно раздвојене, и међусобно се директно не угрожавају.

Постојеће породично становање предвиђено је за проширење, и то у југозападном делу плана, које ће имати мешовиту функцију, становање са услужним и комерцијалним делатностима.

Да би се решио проблем већ изграђених стамбених објеката неопходно је решити регулацију нових улица.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање, спорт и рекреација и мала привреда под одређеним условима.

5.3 КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планом детаљне регулације је предвиђено да се комерцијалне делатности као претежна намена развијају у југозападном делу плана.

Комерцијалне делатности обухватју трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (бенке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластичарнице).

У оквиру комерцијалних делатности могуће су и друге компатибилне намене – становање, спрт и рекреација....

5.4.ЗЕЛЕНИЛО

Зелене површине имају функцију места за одмор и регулатора режима подземних вода зато морају бити у дисперзији. Озелењавање индустријске зоне и формирање континуалних масива зеленила, треба сматрати саставним делом ужег градског подручја у смислу одржавања еколошке равнотеже.

На простору обухваћеним Планом детаљне регулације заступљене су следеће врсте зелених површина:

- **Линеарно зеленило** – зеленило у оквиру јавне намене - (дуж саобраћајница које имају тротоаре шире од 2 м).

Линијско зеленило, односно зеленило у оквиру саобраћајних површина, на тротоарима, треба да буде планирано у што већој мери. Саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,0 м, планирано је да имају дрвореде (једнострано или обострано), са избором садног материјала за дрвореде (размак садница 6 до 8 м).

- **Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела**

Све неизграђене површине у оквиру осталог грађевинског земљишта, власници су обавезни да уређују, а све слободне површине озелене.

Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела има функцију раздвајања и заштите и заузима до 50% површине парцеле. Простор планиран за озелењавање грађевинских парцела озеленити тако да има доста разноврсних лишћара, четинара, разног украсног шибља, цветњака, као и травнатих површина.

Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за рад и боравак.

- **Заштитно зеленило** уз коридор планиране обилазнице и уз корито реке Колубаре је вишефункционално: заштита од буке и улога баријере за ширење аерозагађења, визуелна и просторна баријера, засен.

Паркинг просторе треба одвојити тампон зеленилом.

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.1. ОПШТА ПРАВИЛА

На графичком прилогу бр. 4.1. "План парцелације" и 4.2.а и 4.2.б „План парцелације са аналитичко геодетским елементима“ приказане су све постојеће и планиране површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима дефинисане све планиране површине јавне намене у планском обухвату.

Саобраћајне површине су у плану раздвојене на: оне које припадају јавним наменама (дефинисане у потпуности и графички и нумерички) и оне које су само графички приказане као саобраћајна површина.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина (уз сагласност власника-корисника).

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

- не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама....

1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Правила грађења

Магистрални пут:	ширина (м)	укупна ширина профила (м)
коловоз	2x3.5-3x3.5	7.0-10.5
тротоари	2x2-2	4.0-4.5
разделне траке		2.0
бицикличка стаза		2.5
банка	2x1.0	2.0
		13.0-21.5

Сабирна саобраћајница	ширина (м)	укупна ширина профила (м)
коловоз	2x2.75-3,00	5.5-6.0
тротоари	2x1.3-2.0	2.6-4.0
банка		1.0
		9.1-11.0

Остале саобраћајнице	ширина (м)	укупна ширина профила (м)
коловоз	3,5-2x2	3.5-5.5
тротоари		1.5-4.0
банка		0.5-1.0
		4.5-10.0

Нивелационо решење је прилагођено нивелацији површине асфалтних слојева на местима укрштања саобраћајница. Усвојена је постојећа нивелација да се не би пореметили улази у објекте на суседним парцелама. Новопланиране саобраћајнице на месту прикључка на постојеће имају нивелацију постојећих, којој се прилагођавају на потребној дужини. Саобраћајнице што више прилагодити терену како би био олакшан приступ са суседних парцела.

1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водоводна мрежа се планира у зеленим појасу или дуж тротоара секундарних саобраћајница, чиме се штити водоводна мрежа од могућих оштећења од саобраћајног оптерећења. Водоводне цеви се уклапају у земљу тако да надслој земље изнад цеви буде више од 1 м.

Водоводну мрежу радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандардима и уз сагласност надлежног Јавног предузећа "Градска чистоћа" из Лајковца.

Противпожарни хидранти

На главним водовима $\varnothing 200$ м и $\varnothing 150$ м, а на међусобном размаку од 100-150 м планирани су ливено-гвоздени противпожарни хидранти $\varnothing 80$ мм ради противпожарне заштите објеката новопланиране индустријске зоне Лајковца.

Фекална канализација

Главни колектори фекалне канализације Ø300 мм су планирани са северне стране подручја Индустијске зоне поред пруге Београд-Бар и са јужне стране ове зоне поред новопланиране обилазне саобраћајнице поред заштитног насипа дуж леве обале реке Колубаре. Ова два главна колектора се састају наспрам новопланираног постројења за пречишћавање отпадних вода града Лајковца.

Дуж осталих секундарних саобраћајница је планирана секундарна канализациона мрежа од цеви Ø200 мм и Ø250 мм којом се прикупља и одводи до главних колектора сва отпадна вода ове индустријске зоне.

Колектори фекалне канализације су планирани да иду по осовини секундарних саобраћајница. Контролне шахте су планиране на међусобном размаку од 160 Д, а исте се раде од бетонских цеви Ø1000 мм са прописаном бетонском кинетом и са ливено-гвозденим поклопцима за тежак саобраћај. Шахте снабдети прописаним пењалицама на размаку од 30 цм. Дубина укопавања зависи од конфигурације терена и пројектованог пада нивелете канализације.

Све канализационе инсталације радити у складу са санитарно-техничким прописима и стандарима и уз сагласност надлежног Јавног предузећа "Градска чистоћа" из Лајковца.

Кишна канализација

За прихват кишне канализације са овог подручја реципијенти су река Колубара, а постојећи водоток-главни канал за одбрану Лајковца од поплава, је реципијент са северне стране. Планирани су испусти у регулисани канал за одбрану од поплава и то два испуста Ø800 мм низводно од железничког моста преко реке Колубаре.

Дуж магистралног пута М-4, пројектована је одводна мрежа од уличних сливника и бетонских колектора кишне канализације до планираних испуста у реципијенте. На кишној канализацији се планирају бетонске контролне шахте Ø100 мм са ливено-гвозденим поклопцима, а положај колектора кишне канализације је углавном са северне стране магистралног пута у планираном простору за тротоар.

Процена потребних средстава

А. Водовод	јединица мере (м¹)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
Израда водовода са земљаним и грађевинским радовима			
а) Ø200мм	1550	3000	4.650.000,00
в) Ø150мм	1350	2500	3.375,000,00
ц) Ø100мм	6200	2000	12.400.000,00
Укупно А			20.425.000,00

Б. Противпожарни хидранти	јединица мере (ком)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
Уградња ливено-гвоздених хидраната			
Ø80мм	20	50.000	1.000.000
Укупно Б			1.000.000

В. Фекална канализација	јединица мере (м¹)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
Израда фекалне канализације са шахтовима и поклопцима			
а) Ø 300мм	3050	3500	10.675.000,00
в) Ø 250мм	1300	3000	3.900,000,00
ц) Ø 200мм	3800	3800	9.500.000,00
Укупно В			20.425.000,00

Г. Кишна канализација	јединица мере (м¹)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
Израда кишне канализације са контролним шахтама и сливницима			
а) Ø800мм	500	4000	2.000.000,00
в) Ø600мм	700	3000	2.100.000,00
ц) Ø500мм	200	2500	500.000,00
д) Ø400 мм	600	2000	1.200.000,00
			5.800.000,00

РЕКАПИТУЛАЦИЈА			
А	Водовод		20.425.000,00
Б	Противпожарни хидранти		1.000.000,00
В	Фекална канализација		24.075.000,00
Г	Кишна канализација		5.800.000,00
У К У П Н О (динара)			51.300.000,00

1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ОБЈЕКТЕ

Изградња и реконструкција електроенергетских објеката на као што су ТС 10/0.4кV кабловска нисконапонска мрежаи надземна мрежа 1кV, може се вршити без издавања грађевинске дозволе на основу прибављене информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова, а које издаје надлежни орган локалне самоуправе, сагласно чл.53,145 „Закона о планирању и изградњи“ /Сл.гласник РС бр.72/2009).

За изградњу или реконструкцију срецњенапонских водова 10 кV и објекта напонског нивоа 35 кV прибавља се локацијска дозвола и на основу исте грађевинска дозвола сагласно чл.54 и 134 „Закон о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр.72/2009), а које издаје надлежни орган СО.

Радови се могу изводити на основу одобрене техничке докуменстације, усаглашене са техничким условима надлежне ЕД и уз примену важећих прописа и техничких препорука ЕД Србије и то:

- Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова, називног напона ("Сл.лист СФРЈ" бр.65/88 и "Сл.лист СФРЈ" бр 18/92
- Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова ("Сл.лист СФРЈ" бр.6/92).
- Правилника о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих ТС ("Сл.лист СФРЈ" бр.13/78 и Сл.лист СФРЈ бр.37/95).

Техничке препоруке ЕД Србије:

- Бр.тп1 „Дистрибутивне ТС 10/0.4кV и 20/0.4кV са кабловским изводима 630кВА“.
- Бр.тп3 „Избор“ и полагање каблова и ЕД мрежама 1кV, 10кV, 20кV и 35кV“.
- Бр.тп10 „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“

Код укрштања, приближавања и паралелног вођења, стубови надземне мреже ниског напона, могу се постављати уз саму ивицу коловоза или колских стаза.

Енергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и објеката и то:

- 0,4м од цеви водовода и канализације
- 0,5м од телекомуникационих каблова
- 0,6м од спољне ивице канала за топловод
- 0,8м од гасовода у насељу.

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2м са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вођења при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3м.

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

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је најмање 30°, што ближе 90°.

Удаљеност од зидова или темеља зграда треба да је минимално 0,3м.

Код пролаза кабла испод саобраћајница, исти се полаже у заштитне цеви, на дубини 0,8м испод коловоза.

Процена потребних средстава

		јед. мере	цена (дин)
1	Изградња ТС 35/10кV снаге 2x4 MVA У првој фази 1x4 MVA са прикључком на Постојећи Д.В. 35 Кв и кабл.	ком 1	55.000.000,00
2	Изградња ТС 10/04 кV сличних типу МБТС 630 кVA	ком 6 x 3.500.000,00	21.600.000,00
3	Израда прикључка ТС 10/04 кV Каблом сличном типу ХНЕ49/А-3х(1х150)мм ² или NPO 13-AS 3х150мм ²	км 2,5 x 2.200.000	5.500.000,00
4	Реконструкција постојећег далековода 10 кV од Т.С. „Клас“ до Т.С. „Водовод“ у Ћелијама са повећањем просека проводника	км 2,5 x 1.100.000	2.500.000
5	Изградња надземне нисконапонске мреже 0,4 кV на бетонским стубовима и са кабловским снопом хоо/о-А 3х70+54,6+2х16мм ² , са постављањем светилки натријум или металохагоне, на стубовима мреже	км 4,8 x 1.600.000,00	7.680.000,00
	Укупно		92.480.000,00

1.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Из активних резерви на већ положеним претплатничким кабловим дуж магистралног пута Уб - Лазаревац (као у ситуацији на прилогу), потребно је изградити нову дистрибутивну мрежу довољног капацитета и завршити је у ТТ стубићима капацитета 10 x2 или 20x2.

Сви изводи у месној телефонској мрежи су ТТ стубићи капацитета 10x2 или 20x2.

Сви рачвасти наставци су у земљи обележени стубићима за обележавање.

Сви каблови су слободно положени у земљаном рову димензија 0,8x0,4м преко слоја песка д=20цм.

Сви прелази каблова испод саобраћајница су у ПВЦ цевима Ø110мм.

Потребна средства за средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта су дата у следећој табели:

А. Материјал:

1. Каблови типа ТК59 ГМ	јединица мере (м ¹)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
125x4x0,4	100	395	39.500,00
75x4x0,4	150	190	28.500,00
50x4x0,4	500	145	72.500,00
25x4x0,4	350	90	31.500,00
20x4x0,4	450	88	39.600,00
15x4x0,4	1200	63	75.600,00
10x4x0,4	1000	54	54.000,00

5x4x0,4	600	41	24.600,00
Укупно			365.800,00

2. Остали ТТ материјал	јединица мере (ком)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
2.1. Рачвасти наставка на каблу ТК 59 ГМ			
до 25x4x0,4	23	4.500	103.500,00
до 50x4x0,4	9	8.500	76.500,00
до 100x4x0,4	1	11.000	11.000,00
до 150x4x0,4	1	13.000	13.000,00
до 200x4x0,4	1	15.000	15.000,00
2.2. ТТ стубић			
10x2	30	13.000	390.000,00
20x2	7	15.000	105.000,00
2.3. ПВЦ цеви Ø 110			
	350 м	120	42.000,00
2.4. Ситан ТТ материјал			п а у ш а л н о
Укупно			1.141.800,00

Б. Радови:

2. Остали ТТ материјал	јединица мере (м)	цена / јед. мере	укупно цена (дин)
1. Трасирање рова			
	4350	15	65.250,00
2. Ископ рова у земљи до III категорије са одлагањем кабла преко слоја песка д+20 цм, испоруком и уградњом ПВЦ траке и ГАЛ штитника и затрпавањем			
	4350	550	2.392.500,00
3. Израда рачвастог наставка на каблу типа ТК59ГМ (јед мере – ком)			
до 25x4x0,4	23	2.500	57.500,00
до 50x4x0,4	9	3.400	30.600,00
до 100x4x0,4	1	5.250	5.250,00
до 150x4x0,4	1	6.900	6.900,00
до 200x4x0,4	1	8.900	8.900,00
4. Испорука бетонског постоља и израда ТТ стубића увојењем каблова на реглетама рипа "кроне" (јед мере – ком)			
10x2	30	6.000	180.000,00
20x2	7	11.000	77.000,00
5. Иситивање и завршно мерење каблова са израдом мерног протокола			
	пари 400	65	26.000,00
6. Геодетско снимање и уношење изведених радова у катастар подземних објеката (80 дин./м1) 4350x80			
		п а у ш а л н о	348.000,00
Укупно			3.197.900,00

РЕКАПИТУЛАЦИЈА			
А	МАТЕРИЈАЛ		1.141.800,00
Б	РАДОВИ		3.197.900,00
У К У П Н О (динара)			4.339.700,00

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оградe, паркирање и гаражирање и др.).

Урбанистички показатељи су:

- Индекс изграђености парцеле је однос (количник) између бруто развијене изграђене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.
- Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.
- Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама)

У грађевинску бруто и нето површину не урачунавају се следећи делови зграде:

- тавани;
- делови поткровља, односно испод степеништа или других косих равни чија је светла висина мања од 1,5м;
- техничке етаже чија је светла висина мања од 1,5м;
- простори између терена и доњег нивоа зграде који служе за хоризонтални развод инсталација;
- наткривене и упуштене рампе, надстрешнице, спољна степеништа и равне непроходне терасе; затворени вертикални и хоризонтални инсталациони шахтови.

Урбанистичку мрежу линија сачињавају:

- Регулациона линија јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (пут, кеј, траса пруге, болница и сл.).
- Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) зависи од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, и може бити као хоризонтална, надземна и подземна регулација.
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне

намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном планом.
- Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.
- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне реконструкције где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија за подземне етажне објекта одређује се тако да индекс искоришћености парцеле не пређе 80% и минимално одстојање од границе парцеле према суседу од 1,5м.

У плану су грађевинске линије одређене као:

- планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана (испрекидана црвена искотирана линија на графичком приказу);

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
- двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле

Намене дефинисане графичким прилогом бр.5 "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, урбанистичке целине и парцеле у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене **важе правила грађења као за основну намену.**

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре прописане овим планом, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта. Може се дозволити могућност реконструкције и инвестиционог одржавања у оквиру постојећих параметара. Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Грађевинска парцела је утврђена границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела, за изградњу објеката високоградње, по правилу има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама је постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Све грађевинске парцеле јавних саобраћајних површина су приказане на графичком приказу бр.4. "План парцелације површина јавне намене" и дефинисане аналитичко-геодетским елементима са пописаним, у текстуалном делу плана, свим катастарским парцелама које у целисти или делом су део планираних површина јавне намене.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта осталих намена се ради пројектом парцелације или препарцелације на захтев власника (корисника) земљишта.

2.3.ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Величина грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене простора прописана је у поглављима правила грађења за одређене намене.

Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, прописана је у поглављима правила грађења за одређене намене.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса заузетости до 40%.

Издаз на јавну саобраћајницу

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

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута оптималне дужине 50м и минималне ширине 3,5 м.

Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу он је њен саставни део, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела. Приступни пут за више од три грађевинске парцеле мора се завршити прописаном окретницом за меродавно, односно, ватрогасно и комунално возило са три осовине.

Препарцелација

Спајање две или више постојећих парцела ради формирања једне парцеле се врши под следећим условима:

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;

- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;
- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

2.4. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Општа правила изградње објеката на парцелама дефинисана су Правилником о општим условима парцелације и изградње и садржини, условима и поступку издавања локацијске дозволе и информације о локацији за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС" бр.75/2003) – важећи делови овог правилника који нису у супротности са основним законом.

Планом су одређена правила грађења за:

- породичне стамбене објекте
- објекте индустрије и
- комерцијалне делатности

Услови заштите суседних објеката:

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врсте и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објектата путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:

Сви планирани објекти на простору Плана се прикључују на електроенергетску мрежу и ТТ мрежу према важећим техничким условима и стандардима као и према условима надлежних предузећа и дистрибуција.

Сваки објекат се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње. До реализације планског решења, и изградње планиране канализационе мреже, за појединачне објекте као прелазно решење дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег Правилника.

2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНДУСТРИЈУ И КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ

У оквиру **индустрије** могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинскох материјала, складишта, текстилна

индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња, сервиси, станице (ТС, мернорегулационе, плинске, бензинске и сл.)...

У оквиру **комерцијалних делатности** могу се наћи:

- услуге (трговина, сервиси, снабдевање, велепродаја, породична занатска производња)
- пословање (пословно – комерцијалне делатности, бирои, пословање административног типа)
- спорт и рекреација (у оквиру пословног објекта или као отворени терени у оквиру парцеле пословања)
- становање (као допунска намена)

У индустријској зони тежити парцелацији у модуларном систему, што представља основу за уређење и коришћење простора. Парцелација ће пружити подршку развоју малих и средњих производних погона и омогућиће развој индустријске зоне у етапама и мешовиту намену, малих производних погона и становања.

- модул представља грађевинска парцела величине 500-800м, за оквирно 3-5 запослених;
- индустријска зона атрактивирати за средње производне погоне, због ослонца на железницу и главне друмске токове саобраћаја. Неопходно је због заштите животне средине направити разграничење од зоне становања и других непроизводних намена заштитним зеленилом у што гушћем појасу ("зелени зидови").
- производни погони уз становање не смеју да угрожавају околину буком вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.
- у оквиру индустрије на парцели се могу наћи и други објекти (услуге, комерцијалне делатности, становање...) као допунска или пратећа намена, уколико основна намена (у зависности од производног процеса) не угрожава допунску, односно пратећу намену.

ТИП ИЗГРАДЊЕ

За објекте производне и пословне намене објекат се поставља као слободностојећи на парцели. По правилу све делатности и услуге се морају обављати у објектима. Све делатности, скалдиштење материјала и опреме, паркирање возила ... које се обављају ван објекта морају да имају одређену уређену површину за одређену намену.

ВЕЛИЧИНА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Минимална величина грађевинске парцеле.....500м²

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

Пословни објекти, свих намена, за које је потребна грађевинска парцела већа од 1000м² се могу градити искључиво у овој зони са обавезном израдом урбанистичког пројекта.

ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ

Индекс заузетости земљишта износи максимално 50%.

Индекс изграђености земљишта износи за:

- производне објекте (индустрија, хале, магацини, складишта) максимално 1.0;
- објекте пословања и остале комерцијалне делатности максимално 1.5;

У оквиру грађевинске парцеле за пословни објекат под зеленилом треба да буде минимално 30%.

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објеката дефинисан је грађевинском линијом која је приказана на графичком прилогу бр.7а,б- План изградње и регулације.

Постојећи објекти чије је растојање од планиране грађевинске линије мање од утврђене вредности, задржавају постојећу грађевинску линију, уз дозвољену реконструкцију објеката у постојећем габариту (адаптацију и санацију објеката).

РАСТОЈАЊЕ ПРОИЗВОДНОГ ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације и одстојањима према постојећим објектима.

Најмања удаљеност пословних и производних објеката од објеката на суседним парцелама:

- између слободностојећег пословног и стамбеног објекта износи 10.0м,
- између два пословна објекта минимална удаљеност је 6.0м,

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 5.0м односно од линије парцеле стамбене намене минимално 6,0м.

Постојећи објекти чије је растојање од границе грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, задржавају се као стечена обавеза али се не могу дограђивати и надзиђивати у делу објекта који је удаљен мање од 4 м од границе суседне парцеле.

СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

Максимална спратност објеката прозводне намене је приземље са технолошком висином уз могућност формирања спратне етаже у административном делу .

За пословне објекте, и остале објекте из домена комерцијалних делатности који у свом саставу не садрже производне погоне (администрација, изложбени павиљони, пратеће функције и сл), максимална спратност објеката износи П+2.

У оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и објекти пратећег садржаја који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Објекти пратећег садржаја су спратности П+0 .

Није дозвољена изградња подрумских и других подземних просторија у подручју где постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □ □□□□□□□ □□□□□□□□ □
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□□□ □□□□□□□□□□ □□□ □□□□
□□□□□□□□ □□□□□□□□□□□□ □ □□□□□□□□□□□□ □□□□□□□.

Начин ограђивања парцела:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката се могу ограђивати.

Ограда се поставља на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6м, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Ограда може бити и транспарентна са допуном зелене – живе ограде уколико делатност не угрожава околне парцеле.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАМБЕНЕ ОБЈЕКТЕ

У подручју плана заступљене су две категорије становања:

- становање средњих густина (**70 - 90 ст/ха**)
- становање ниских густина густина (**20 - 30ст/ха**)

Овим планом се одређују правила изградње за новопланиране објекте становања у зони становања. Генералним планом дати су нормативи за изградњу ових објеката.

Дозвољене су намене: становање, услужне делатности, јавне намене, спортско рекреативни садржаји мањег обима (мањи спортски објекти, терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), мешовито пословање.

Забрањене су намене које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину;

Не могу се градити подрумске просторије, због високог нивоа подземних вода.

Тип изградње

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени:

- као слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- као двојни објекат, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,

Положај објекта у односу на регулацију

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр.6 "План изградње и регулације".

Новопланирани објекти се граде по планираној грађевинској линији.

Постојећи објекти чија се постојећа грађевинска линија не поклапа са планираном (који се налазе између планиране грађевинске линије и регулационе линије) се задржавају, али се приликом било какве интервенције на њима примењују правила прописана за изградњу новог објекта.

Најмања удаљеност објекта од суседне грађевинске парцеле је:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације. 1,5 м
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,5 м
- двојни објекти 3,5 м

За породичне стамбене објекте, чије је растојање до грађевинске парцеле мање од утврђене вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Минимална међусобна удаљеност објеката једнака је половини висине грађевине до венца, али не мање од 4,0 м. Уколико међусобно растојање суседних објеката износи мање од од 4,0 м, не могу се на суседним објектима формирати наспрамни отвори стамбених просторија, тј. прозорски отвори са парапетом нижим од 1,5 м;

Услови заштите суседних објеката:

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу, и у смислу не угрожавања услова живљења на суседним парцелама, и парцелама у непосредном окружењу.

Грађење нових објеката свих врсте и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објектата путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

Услови за приступ и паркирање на парцели:

Грађевинска парцела мора имати приступ на јавно-саобраћајну површину минималне ширине коловоза 5,5 м за двосмерни саобраћај.

Паркирање возила за сопствене и потребе корисника власници морају обезбедити у оквиру самих грађевинских парцела, а изван површине јавног пута.

За пословне објекте је неопходно обезбедити једно паркинг/гаражно на 70 м² пословног простора.

За објекте становања потребно је обезбедити 1 паркинг масто за 1 стамбену јединицу.

За приступ против-пожарног возила, уколико је објекат удаљен више од 25м од јавног пута, неопходно је обезбедити пролаз ширине 3,5м.

Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:

Сви планирани објекти на простору Плана се прикључују на електроенергетску мрежу и ТТ мрежу према важећим техничким условима и стандардима као и према условима надлежних предузећа и дистрибуција.

Сваки објекат се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње.

До реализације планског решења, и изградње планиране канализационе мреже, за појединачне објекте као прелазно решење дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени објекти.

Изградња пословног простора је могућа у приземним деловима објеката, а на парцелама површине од 5,0-8,0 ари могућа је изградња другог објекта на парцели за пословни простор из терцијарног сектора.

Код парцела на којима није могуће изградити други објекат са уобичајеним габаритом, могућа је доградња објекта према регулационој линији за пословни простор до 30м², у складу са могућностима парцеле и постојећим објектима.

На парцелама већим од 8,0 ари могућа је изградња објеката из делатности мале привреде, али уз претходну израду урбанистичког пројекта за одговарајући захват.

• СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

Претежна намена земљишта: становања средње густине изграђености.

Минимална величина парцеле

- за слободностојећи објекат300 м²
- за објекат у прекинутом низу450 м²

Индекс заузетости и индекс изграђености

Изградња објекта породичног становања одвијаће се према следећим критеријумима:

- највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 1,0
- индекс искоришћености грађевинске парцеле 30-50%

Спратност и висина објекта

Основна спратност објеката становања је до П+1+Пк, или П+2 (без поткровља). За објекте спратности П+1+Пк, или П+2 (без поткровља) највећа дозвољена висина објекта износи 9,0 м до горње коте венца објекта, односно 12,0 м до коте слемена објекта.

Максимална висина надзетка 1,60 м.

Најмања ширина фронта

- за слободностојећи објекат10 м
- за објекат у прекинутом низу.....16 м
- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Максимални проценат заузетости грађевинске парцеле под објектом је 50%, зелене површине чине минимално 20% док је остатак површине намењен паркирању и манипулативним површинама.

• СТАНОВАЊЕ НИСКИХ ГУСТИНА

Претежна намена земљишта: становања ниских густина изграђености.

Минимална величина парцеле

- за слободностојећи објекат500 м²
- за објекат у прекинутом низу650 м²

Индекс заузетости и индекс изграђености

Изградња објекта породичног становања одвијаће се према следећим критеријумима:

- највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 0,5
- индекс искоришћености грађевинске парцеле 20-30%

Спратност и висина објекта

Основна спратност објекта становања је до П+1.

Највећа дозвољена висина објекта износи 7,0 м до горње коте венца објекта, односно 10,0 м до коте слемена објекта.

Максимална висина надзетка 1,60 м (за објекте са приземљем и поткровљем П+Пк)

Најмања ширина фронта

- за слободностојећи објекат12 м
- за објекат у прекинутом низу.....16 м
- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

Унутрашње уређење грађевинске парцеле

Максимални проценат заузетости грађевинске парцеле под објектом је 30%, зелене површине чине минимално 30% док је остатак површине намењен паркирању и манипулативним површинама.

• УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ

Испади

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску, односно регулациону линију више од 1,2м. Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са или без стубова и сл.) на нивоу спрата могу прећи грађевинску, односно регулациону линију, рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада, и то:

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,2м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од 1,5м и 2,5м до границе суседне парцеле хоризонтална пројекција испада може прећи
- основни габарит објекта до 0,6м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,5м и 3,5м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,9м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,0м до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до

1,2м, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,90 м могу се поставити испред грађевинске линије, односно на делу ширег бочног дворишта, односно задњег дворишта. Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 м, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Стрехе и забати

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 м.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објеката

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

Тежити уједначеним архитектонским обликовањем на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Спратне висине треба да буду уједначене. Разлике не би требало да пређу 1/5 спратне висине.

Равни кровови се не препоручују.

Калкански зидови не могу бити према улици.

Начин ограђивања парцела:

Грађевинске парцеле се ограђују и то:

- парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м,
- ако се поставља на регулациону линију стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује,
- зелене - живе ограде на делу суседних грађевинских парцела саде се у осовини границе грађевинске парцеле, а зидане и транспарентне ограде постављају се према катастарском операту и то тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде,
- ограде парцела на углу не могу бити више од 0,90 м рачунајући од коте тротоара, због заштите визуелне прегледности раскрснице,
- капије на уличној оградни не могу се отварати изван регулационе линије,
- затечене ограде које одступају од наведених правила морају се порушити у циљу заштите општег интереса (безбедност, естетски изглед и сл.)
- грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница) али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА УСЛОВНО ПОГОДНИМ ТЕРЕНИМА

За потребе израде урбанистичког плана насеља извршено је детаљно инжењерскогеолошко и хидрогеолошко истраживање простора на основу кога је израђен "Елаборат о инжењерскогеолошким истраживањима терена за ГУП града Лајковца", из августа 1983.године (КОСОВО ПРОЈЕКТ), који представља синтезу свеукупних истраживања, а која су изведена на дефинисаном простору.

На бази инжењерскогеолошке реонизације подручје Плана спада у условно повољне терене.

Инжењерскогеолошка својства ових терена условљавају извесна ограничења при урбанизацији простора. У зависности од локације коришћење ових терена за урбанизацију условљено је: нивелационо прилагођавање природним условима, превентивним геотехничким мерама заштите стабилности ископа и природних падина, контролисано дренарање подземних вода, примену геотехничких мелиоративних мера, као што су регулисање водотока, насипање, израда дренажних система, разних врста побољшања тла, избор адекватног начина фундирања.

За све објекте обавезна су предходна истраживања терена ради одређивања оптималне микролокације, оријентације објеката, утврђивања услова темељења и дефинисања других инжењерско - геолошких услова градње објеката. Посебно за становање на условно стабилном терену мора се пре израде пројекта израдити инжењерско - геолошки елаборат за одређену микроликацију.

За постојеће објекте обавезно је извођење истражних радова на свакој микролокацији ради предузимања евентуалних мера осигурања и уграђивања осматрачких репера у циљу праћења евентуалних деформација у тлу и на објектима.

При темељењу објеката треба тежити ослањању на основну стену чиме се обезбеђује оптимална интеракција објекта и темељног тла, између осталог и због микросеизмичких карактеристика.

Не дозвољава се изградња подрумских и сутеренских просторија.

Ради заштите од деформација тла око објеката и штетних утицаја на објекте, код глиновитих средина склоних бубрењу и исушивању, потребно је непосредно око објекта уградити тампон од суперкапиларног материјала прекривеног вододрживим глиновитим слојем, што треба да у зони темељења објеката успостави стационарни режим влажности.

4. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

На постојећим објектима могуће је извршити следеће интервенције:

надградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	надградње и доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
надградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 30 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,6 м мерено од коте пода до прелома косине крова
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
доградњу вертикалних комуникација (степениште, лифт)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објекта
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана

– све интервенције на објектима и изградња нових објеката несмеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката.

На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле, уз обавезну израду урбанистичког пројекта изградње.

Код постојећих објеката када прелазе дозвољене параметре, задржава се постојеће стање, и не дозвољава се повећање капацитета постојећег објекта.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

За све случајеве који се не могу подвести под правила утврђена овим планом примењују се услови из Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник РС" бр.75/2003).

4.1. БРОЈ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На једној грађевинској парцели није ограничен број објеката у оквиру планиране намене (без помоћних објеката) и у границама дозвољеног индекса заузетости и изграђености за одређену грађевинску парцелу.

Све делатности и услуге обављати у објектима, а ван објеката уз сагласност надлежних служби.

Уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и други стамбени објекти.

У случају изградње више објеката на парцели обавезна је израда урбанистичког пројекта.

V УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

1. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешка процена утицаја на животну средину (у даљем тексту: стратешка процена) израђена је за План детаљне регулације "Индустријска зона" у Лајковцу (у даљем тексту План), са циљем да одреди и процени могуће утицаје планских решења на животну средину.

Како је извршена стратешка процена показала да су планска решења и услови и мере заштите животне средине дефинисани Планом највећим делом усклађени са циљевима заштите животне средине, вршене су само мање допуне планских решења, у складу са резултатима стратешке процене.

Стратешка процена је урађена у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину, као и са другим законима из области заштите

животне средине, уз коришћење европских искустава и методологије из ове области.

Просторни план Републике Србије дефинише основне циљеве заштите животне средине на територији Републике, и то: квалитетну животну средину, рационално коришћење природних ресурса, заустављање даље деградације природне средине, заустављање ерозије у најугроженијим подручјима, заштиту живог света, предела, екосистема, биодиверзитета, итд.

У Табели 1. дат је сажет приказ циљева других планских и програмских докумената значајних са становишта заштите животне средине у Плану.

Табела 1. Приказ циљева других планских и програмских докумената

Други планови или програми	Циљеви и захтеви везани за животну средину	Значај за План и третман у Плану
1	2	3
ППРС – Просторни план Републике Србије	<ul style="list-style-type: none"> - спречавање загађења ваздуха; - елиминисање радијационих и загађивања канцерогеним и мутагеним материјама; - квалитетна животна средина, рационално коришћење природних ресурса, заустављање деградације и ерозије, заштита живог света, екосистема, биодиверзитета, предела. 	Од значаја за заштиту животне средине у Плану, посебно у односу на планирану индустрију. Циљеви интегрисани у циљеве стратешке процене и услове и мере заштите животне средине Плана

1	2	3
Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора Београд-Јужни Јадран, деоница Београд-Пожега (Програм израде и Стратегија развоја планског подручја)	<ul style="list-style-type: none"> - рационално коришћење простора, природних потенцијала; - дефинисање мера заштите животне средине. 	Од значаја за План, посебно у односу на планирани развој индустрије. Циљеви интегрисани у циљеве стратешке процене и услове и мере заштите животне средине Плана
ГП општине Лајковац (радна верзија)	<ul style="list-style-type: none"> - рационалније коришћење постојећих недовољно искоришћених комплекса - рециклажа запуштеног земљишта 	Од директног значаја за План. Третирано као један од основних циљева у Плану

• **Општи и посебни циљеви стратешке процене и индикатори**

Како је стратешка процена вршена по завршетку радне верзије Плана и обзиром на недовољну расположивост података, дефинисани циљеви су уопштени и претстављају смернице за процене утицаја пројеката на животну средину који ће се радити за будуће индустријске и друге активности на подручју Плана. Такође, индикатори нису коришћени већ је извршена уопштена процена циљева на животну средину планског подручја како би се утврдило да

ли припремљени услови и мере заштите животне средине у Плану одговарају потребама заштите животне средине на планском подручју.

На основу наведеног, дефинисани су следећи циљеви стратешке процене:

1. Заштита ваздуха
2. Заштита подземних вода и реке Колубаре
3. Заштита земљишта
4. Адекватан третман отпада и отпадних вода
5. Заштита од елементарних непогода – поплава и земљотреса.

• **Процена могућих утицаја и мере за смањење негативних утицаја на животну средину**

Обзиром да је стратешка процена вршена по завршетку радне верзије предлога Плана, варијантна решења Плана повољна са становишта заштите животне нису припремљена нити је вршена процена њиховог утицаја.

Утицај планских решења на циљеве стратешке процене је вршен у току стратешке процене, при чему је као полазна основа узета табела број 4. дата у прилогу. У Табели 3. приказан је утицај планских решења на циљеве стратешке процене.

Табела 3. Утицај плански решења на циљеве стратешке процене

Планско решење/ SEA циљ	Заштита ваздуха	Заштита подземних вода и реке Колубаре	Заштита земљишта	Адекватан третман отпада и отпадних вода	Заштита од елемент. Непогода
1	2	3	4	5	6
Постојећи саобраћај	?	-- нема канализацио не мреже	?- могућност изливања опасних материја при транспорту	0	?
Постојећа индустрија	?	- нема канализацио не мреже	?	?	?
Постојеће становање	- котларни це	?	0	0	0
Реконстр./ изградња инфраструкту ре	И Зависи од примене заштитни х мера током изградње	И Зависи од примене заштитних мера током изградње	И Зависи од примене заштитних мера током изградње	И Зависи од примене заштитни х мера током изградње	0
Изградња индустријских постројења/ објеката	И Зависи од примене заштитни х мера током	И Зависи од примене заштитних мера током изградње	И Зависи од примене заштитних мера током изградње	И Зависи од примене заштитни х мера током	0

	изградње			изградње	
Изградња стамбених објеката	И Зависи од примене заштитних мера током изградње	0			
Планирани друмски саобраћај	- могућност изливања опасних материја при транспорту	- могућност изливања опасних материја при транспорту	- могућност изливања опасних материја при транспорту	0	0
Планирани железнички саобраћај	0	- могућност изливања опасних материја при транспорту	- могућност изливања опасних материја при транспорту	0	0
Планирана индустрија	? зависи од врсте индустрије	И зависи од примене мера заштите од земљотреса			
Планирано становање	И Зависи од планираног начина грејања	+	+	+	И Зависи од примене мера заштите од земљотреса

Утицај:

- 0 не постоји;
- ? није познато;
- + позитиван;
- ++ веома позитиван;
- негативан;
- врло негативан;
- И** зависи од имплементације

На основу процењених утицаја препоручују се следеће мере заштите:

1. Заштита ваздуха

- примена мера заштите од буке, вибрација и прашине у току изградње планираних објеката;
- ограничавање емисије загађујућих материја из индустријских постројења и котларница, како не би дошло до прекорачења прописаних граничних вредности за SO₂, дим, NO₂ и друге загађујуће материје;
- примена мера заштите при складиштењу, руковању и транспорту опасних материја;
- адекватно одлагање комуналног и индустријског отпада и отпадних вода.

2. Заштита подземних вода и реке Колубаре

- примена мера заштите од изливања опасних материја у току изградње, поремећаја подземних вода у току изградње, промене квалитета реке Колубаре због материјала који се користе при изградњи;
- одвођење отпадних вода канализационом мрежом, ограничење могућег топлотног или другог загађења;
- примена мера заштите при складиштењу, руковању и транспорту опасних материја.

3. Заштита земљишта

- рационална изградња;
- примена мера заштите од ерозије;
- примена мера заштите од изливања опасних материја у току изградње и рада објекта.

4. Адекватан третман отпада и отпадних вода

- изградња адекватне канализационе мреже за одвођење комуналних, индустријских и атмосферских отпадних вода;
- депоновање грађевинског отпада у току изградње у складу са законским захтевима;
- депоновање комуналног и индустријског отпада у складу са законским захтевима;
- депоновање опасног отпада у складу са законским захтевима.

5. Заштита од елементарних непогода – земљотреса, поплава

- примена мера заштите од земљотреса у изградњи инфраструктуре и објекта
- примена мера заштите од поплава.

• Смернице за израду стратешких процена на нижим хијерархијским нивоима и процене утицаја пројекта на животну средину

С обзиром да ће утицаји на животну средину у будућем развоју индустријске зоне зависити од врсте индустрије, потребно је, пре свега у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине, израдити процену утицаја односно обезбедити интегрисану дозволу за она постројења и објекте за која се утврди да могу имати значајан утицај на животну средину планског подручја.

2. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу Закона о заштити животне средине (члан 14. и 15.) и других одредби које се односе на заштиту животне средине, прописани су услови које је неопходно испоштовати у процесу прибављања техничке документације, изградње и експлоатације објекта и простора:

1. Пројектовање објекта извршити тако да се габаритима и изгледом уклопе у околни простор и намену, истовремено водећи рачуна да се обезбеди и одговарајући проценат изграђености парцела уз обавезно планирање зелених површина.
2. Обезбедити услове очувања (ресурса) тј. рационално коришћење земљишта. при градњи и другим активностима хумусни слој уклонити, сачувати и користити га за санирање и озелењавање терена.
3. При озелењавању користити врсте дрвећа које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности, пре свега препоручују се аутохтоне врсте, а дуж саобраћајница отпорне на аерозагађења.

4. За власнике индивидуалних парцела, обавезно је озелењавање окућнице и изградње паркинг места у оквиру саме локације. Ово се односи и на друге инвеститоре и власнике пословних, услужних и других објеката.
5. Ограда око објекта треба да осим функционалних задовољи и естетске критеријуме.
6. Предвидети асфалтирање (бетонирање) свих манипулативних површина, а слободне површине хортикултурно уредити, минимум засејати смешом ливадске траве.
7. Предвидети каблирање инфраструктуре.
8. Сав вишак материјала, отпад и сл. настао током изградње и рада објекта одмах уклањати са локације. Депоноване отпада мора се обавити под условима и на месту које одреди надлежна комунална служба.
9. Сакупљање комуналног и другог отпада у одговарајуће посуде и њихову редовну евакуацију на градску депонију.
10. Обезбедити и одговарајући систем противпожарне заштите сагласно прописима.
11. Овим планским актом дефинисано је да је за све производне делатности на подручју плана неопходна израда оговарајуће Стратешке процене утицаја на животну средину.

У ОКВИРУ ОБУХВАТА ПЛАНА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА:

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале и сл, као и складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња објеката и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама;
- изградња објеката и намене које могу бити константни извор буке, вибрације или непријатних мириса преко прописаних граничних вредности;
- постављање привредних објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним површинама (тротоарима, паркинзима, зеленим површинама).

2.1. ЗАШТИТА ВОДА И ЗАШТИТА ОД ВОДА

Заштита вода подразумева:

- заштиту изворишта водоснабдевања,
- заштиту површинских вода,
- заштиту подземних вода.

Водоизворишта су ван граница плана. Планско подручје није ни у једној зони санитарне заштите водоизворишта.

Постојећи водоток у оквиру плана је регулисан и северним делом плана урађен као канал. Обале овог воденог тока треба да буду проходне и адекватно пејзажно архитектонски уређене.

Заштита подземних вода обухвата:

- планирање санитарних депонија на водонепропусним површинама,
- коришћење непропусних септичких јама, у подручјима без канализационе мреже,
- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе

- пре извођења нових објеката водоснабдевања потребно је претходно урадити детаљне студије и испитивања и обезбедити зоне санитарне заштите, те обезбедити редовно праћење квалитета воде за пиће;
- код већих паркинг простора и гаража обавезно у колекторима за кишну канализацију обезбедити таложнике за песак и сепараторе уља и масти.

2.2 ЗАШТИТА ВАЗДУХА

У циљу заштите ваздуха и праћења стања мерозагађености-мониторинга обавеза је:

- израда катастра аерозагађивања,
- успостављање систематског мерења емисија
- успостављање контроле емисија.

Производне, услужне или друге сличне делатности, које могу сметати становању буком, прашином или непријатним мирисима, треба јасно физички издвојити, уз формирање одговарајуће заштитне зелене засаде од листопадних, зимзелених и четинарских врста, стварајући спратну конструкцију, почевши од травног покривача, преко шибља до дрвећа густе крошње, чиме ће се обезбедити функционалност зеленила, у смислу заштите, током читаве године.

2.3 ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

У циљу заштите земљишта од деловања отпадних материја, неопходно је организовати контролу појаве штетних отпадних материја, њихово сакупљање, уклањање и брзо превођење у нешкодљиво стање.

2.4. ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

Највиши нивои дозвољене буке утврђени су Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС" број 54/92).

Код садржаја који могу да представљају изворе буке не могу бити прекорачени дозвољени нивои буке утврђени Правилником.

2.5 ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА

Потенцијалне могућности за изазивање акцидената представља присуство штетних и опасних материја (сировине, компоненте, погонска горива или производи) у процесу производње, утовара, претовора, транспорта, складиштења или одлагања.

Стални надзор, правилни начин руковања у складу са важећим прописима и контрола, основни су предуслови за спречавање могућих акцидената.

Заштита од удеса обухвата:

- планирање
- организовање
- предузимање мера управљања опасним материјама на основу анализе опасности од удеса

- за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје обавезна је израда анализе опасности од удеса.

3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД НЕГАТИВНОГ УТИЦАЈА ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА¹

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у индустријској зони, као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

Постојећи индустријски објекти који не задовољавају критеријуме за заштитна одстојања морају применити најбоље расположиве технологије да би своје негативне утицаје на околину свели у границе своје парцеле. Уколико то није могуће, морају се преоријентисати на еколошки прихватљивију производњу или извршити премештање своје производње на погоднију локацију.

У индустријској зони није дозвољено лоцирати међусобно некомпатибилне технологије.

Планирати развој индустрије која троши мање ресурса-материјала, енергије, воде и стимулирати развој производних грана које се заснивају на чистијим технологијама,

У постојећим и новим индустријским погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште.

Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

КАТЕГОРИЈА А - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

КАТЕГОРИЈА Б - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

КАТЕГОРИЈА В - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља, тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су:

¹ категоризација привредних предузећа је преузета из Генералног плана Београда

тржни центри и већа складишта (БП>5.000 м², прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

КАТЕГОРИЈА Г - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

4.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

- повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;
- прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама, ти коридори су, у највећој мери укопани;
- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У циљу збрињавања и заштите становништва веома је битно:

- утврдити локације и капацитете подрумских и других просторија, рововских склоништа, природних и вештачких објеката који могу пружити сигурну заштиту становништва у случају ратних разарања;

- утврдити локације извора, чесми и постојећих бунара са питком водом за које треба сачинити план редовног одржавања и чувања од загађивања, ради употребе у случају ратних разарања и елементарних непогода;
- организовати систем осматрања, откривања опасности и правовременог обавештавања становништва о њима.

4.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

4.2.1. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 7 степени МКС. У циљу заштите од земљотреса треба примењивати следеће смернице:

- обавезна примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката;
- обезбедити довољно слободних површина које прожимају изграђене структуре, водећи рачуна да се поштују планирани проценти изграђености парцела, системи изградње, габарити, спратност и темељење објеката;
- главне коридоре комуналне инфраструктуре треба водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине, кроз за то планиране коридоре и на одговарајућем одстојању од грађевина.

Терен, по инжињерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

4.2.2. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- обезбедити правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице несметан приступ противпожарних возила;
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;
- за шумска земљишта одредити противпожарне трасе са планираним противпожарним баријерама.
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.

5. САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

Третман чврстог отпада представља посебан проблем који оптерећује елементе животне средине и врши додатни притисак на стање животне средине.

Одлагање смећа за насеље Лајковац се врши на градску депонију која се налази у КО Јабучје. Локација депоније, као и њена површина, нису задовољавајући и њен капацитет је ограничен. Постоји иницијатива за регионалну депонију, која ће задовољавати потребе 11 општина у региону а налазиће се већим делом на територији општине Уб.

Редовно одношење отпада је у надлежности комуналних служби. Отпад из производних објеката обавезно се одлаже у контејнере, а из стамбених објеката у канте.

6. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима надлежног завода за заштиту споменика културе на територији обухваћеној планом нема утврђених непокретних културних добара, већ само евидентираних културних добара.

На подручју плана не постоје подаци о заштићеним природним добрима. Међутим, планом је утврђена обавеза извођача радова, да уколико у току радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петрографске појаве за које се предпоставља да имају својства природног добра, сходно Закону о заштити животне средине, обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

На подручју плана не постоје подаци о остацима материјалне културе као ни грађевинског фонда са споменичким вредностима. Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

7. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште

- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5%(изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180цм изузетно 120цм, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90цм. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250цм у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45цм са максималним нагибом закошеног дела од 20%.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350цм. Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.
- На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, преодавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.
- На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76цм између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 1: 20, изузетно 1:12
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90цм.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5цм, ширине 5-10цм.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Ступенице и ступеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

- Најмања ширина ступенишног крака треба да буде 120цм
- Најмања ширина базишта 30цм, а највећа дозвољена висина ступеника је 15цм.
- Чела ступеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.
- Површина чела ступеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта

- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама
- Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да испоштују услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90цм , када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

- Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)
- Путокази
- Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора(гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140цм-160цм изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 цм за унутрашњу, односно 10цм за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате , у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

VI ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У наредној табели су дате оријентационе вредности потребних средстава за уређивање и опремање површина јавне намене. Коначне и тачније вредности могу се утврдити тек након израде потребне техничке документације планираних радова.

Табела бр.4: Процена потребних средстава за уређивање и опремање планираних површина јавне намене

	Јединица (€)
Водопривредна инфраструктура	
Водоводна мрежа	204.250,00
Фекална канализација	240.750,00
Кишне канализација	58.000,00
Противпожарни хидранти	10.000,00
УКУПНО	513.000,00
Електроенергетска инфраструктура	924.800,00
Реконструкција, изградња саобраћајница и откуп земљишта	539.200,00

Телекомуникациона инфраструктура	43.397,00
УКУПНО	2.020.397,00

ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА

Средства за реализацију средњорочног програма уређивања јавног грађевинског земљишта обезбеђују се од средстава добијених од закупнине за грађевинско земљиште, накнаде за уређење грађевинског земљишта, накнаде за коришћење грађевинског земљишта и других извора у складу са законом.

VII СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локацијску дозволу на основу Плана детаљне регулације издаје надлежни општински орган у складу са одредбама овог плана.

Правила изградње и регулације се дефинишу појединачно за сваки објект на грађевинској парцели.

Урбанистички пројекат се обавезно ради:

- за све комплексе веће од 1ха ради обезбеђивања функционалног и архитектонски квалитетног решења
- у случају изградње више објеката на парцели
- за све делатности из категорија Б,В,Г дефинисане у поглављу V – 3. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

VIII ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. Извод из друге измене и допуне ГП Лајковац Р 1:5000
2.
 - 2.1 Катастарски план са границом Плана..... Р 1:2500
 - 2.2.а Топографски план са границом Плана..... Р 1:1000
 - 2.2.б Топографски план са границом Плана..... Р 1:1000
3. План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима и нивелацијом
..... Р 1:2500
4.
 - 4.1 План парцелације Р 1:2500
 - 4.2.а План парцелације са аналитичко геодетским елементима Р 1:1000
 - 4.3.б План парцелације са аналитичко геодетским елементима Р 1:1000
5. Намене површина Р 1:2500
6. План изградње и регулације Р 1:2500
7. а План мрежа и бјеката комуналне инфраструктуре..... Р 1:1000
- 7.б План мрежа и бјеката комуналне инфраструктуре..... Р 1:1000

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Достављање, архивирање, умножавање и уступање ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА", врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

План детаљне регулације ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА", урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

Ступањем на снагу ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА" ставља се ван снаге ПДР Индустијска зона.

План детаљне регулације ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА" ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Лајковац"

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ

Број: _____ од _____

Председник Скупштине Општине ,

X ПРИЛОЗИ

Прилог 1: аналитичко геодетски елементи за обележавање саобраћајница
Прилог 2: координате граничних тачака

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1. Извод из друге измене и допуне ГП Лајковац Р 1:5000
2.
 - 2.1 Катастарски план са границом Плана..... Р 1:2500
 - 2.2.а Топографски план са границом Плана..... Р 1:1000
 - 2.2.б Топографски план са границом Плана..... Р 1:1000
3. План саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима и нивелацијом Р 1:2500
4.
 - 4.1 План парцелације Р 1:2500
 - 4.2 а План парцелације са аналитичко геодетским елементима Р 1:1000
 - 4.2.б План парцелације са аналитичко геодетским елементима Р 1:1000
5. Намене површина Р 1:2500
6. План изградње и регулације
- 7а План мрежа и бјеката комуналне инфраструктуре Р 1:1000
- 7.б План мрежа и бјеката комуналне инфраструктуре Р 1:1000

ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о приступању изради Измене и допуне плана детаљне регулације „Индустијска зона, Лајковац“
2. Концепт плана
3. Услови изградње и коришћења надлежних органа, организација и предузећа
4. Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду, и другим расправама о плану
5. Достављене примедбе на план са јавног увида
6. Одлука о стављању ван снаге дела плана детаљне регулације „Индустијска зона, Лајковац“
7. Одлука о усвајању плана

ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ „ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА, ЛАЈКОВАЦ“

КОНЦЕПТ ПЛАНА

УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ПРЕДУЗЕЋА

ПОДАЦИ О ОБАВЉАНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ, РАСПРАВАМА, ЈАВНОМ УВИДУ
И ДРУГИМ РАСПРАВАМА О ПЛАНУ

ДОСТАВЉЕНЕ ПРИМЕНДБЕ НА ПЛАН СА ЈАВНОГ УВИДА

ОДЛУКА О СТАВЉАЊУ ВАН СНАГЕ ДЕЛА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА, ЛАЈКОВАЦ“

ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ ПЛАНА