

РЕПУБЛИКА СРБИЈА



ОПШТИНА ЛАЈКОВАЦ

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ „ВОЈНИ КРУГ“ У
ЛАЈКОВЦУ**

Одлука бр. 06-129/14-II од 30.12.2014.
председник Скупштине општине Лајковац



ИНФОПЛАН

Одговорни урбаниста:
Марија Пауновић
Милојевић, дипл.инж.арх.

Директор:
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 /
720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



12084

**ISO 9001:2008
SRPS ISO 9001:2008**



ПРЕДМЕТ:	ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ВОЈНИ КРУГ"У ЛАЈКОВЦУ
НАРУЧИЛАЦ:	ЈП Дирекција за уређење и изградњу општине Лајковац
ОБРАЋИВАЧ:	ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29
	<p>•РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.</p> <hr/> <p>•РАДНИ ТИМ:</p> <p>КАТАРИНА СПАСОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. ЈАДРАНКА КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРАН КАРАЛИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА САВИЋ, дипл.инж.арх. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ.-смер путеви НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл.инж.геод. НИКОЛА МИЈАТОВИЋ, дипл.инж.геод. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОИЧИЋ, инж.гео. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ. инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, арх. тех. ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ, оператер</p> <p>Сарадници: Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел Слободан Божић, дипл.инж. маш.</p> <p>• ДИРЕКТОР,</p> <p>Владан Ђорђевић</p> <hr/>



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	4
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	6
I. ОПШТИ ДЕО.....	7
1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	7
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	8
Објекти и површине јавне намене	9
II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ... ..	12
1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	12
1.1.1. Предложене површине јавних намена.....	12
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА.....	14
2.1. Правила уређења за целине и зоне одређене планом	14
2.2. Правила уређења и грађења за зону спорта и рекреације	15
2.3. Правила уређења и грађења за зону јавних установа	17
2.4. Правила уређења и грађења за зону садржаја културе	21
2.5. Правила уређења и грађења за зону комерцијално-услужних делатности	23
2.6. Правила уређења и грађења за зону услуга социјалног карактера.....	26
2.7. Правила уређења и грађења за зону становања	27
3. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	29
3.1. Саобраћајна инфраструктура	29
3.2. Електроенергетска инфраструктура.....	33
3.3. Водоводна мрежа и канализација	35
3.4. Телекомуникациона инфраструктура	38
3.5. Гасификација.....	39
4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА	41
5. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....	46
6. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА.....	47
7. УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	54
III. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	55
IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	56
V. ПРИЛОЗИ	57
VI. ГРАФИЧКИ ДЕО.....	60
VII. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО	61
1. Одлука о изради плана	
2. Услови надлежних институција	
3. Концепт плана	
4. Стручна контрола плана	
5. Одлука о усвајању	



ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте



На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС” бр.72/09 и 81/09-исправк, 24/11 и 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

Р Е Ш Е Њ Е

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте
за израду:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ВОЈНИ КРУГ" У ЛАЈКОВЦУ

одређујем:

Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0857 05

Директор,
Владан Ђорђевић



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/09, 24/2011 и 132/14), и члана 39. Статута Општине Лајковац ("Службени гласник општине Лајковац " бр. 11/08), Скупштина општине Лајковац, на својој седници одржаној дана 30.12.2014. доноси:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ВОЈНИ КРУГ" У ЛАЈКОВЦУ

Измена и допуна Плана детаљне регулације „Војни круг“ у општини Лајковац (у даљем тексту: План детаљне регулације, План) састоји се из:

- текстуалног дела
- графичког дела
- и документационог дела

Текстуални део плана садржи Полазне основе плана и Плански део који се објављује по доношењу планског документа.

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Граница Плана почиње на истоку на тремеђи к.п. бр. 362/1, 363 и 848/1(пут), иде границом пута (к.п. бр. 848/1) у дужини од око 146 м, а затим наставља планираном регулациом пута у дужини од око 70 метара, сече планирану регулацију пута, обухвата раскрсницу и наставља истом планираном регулацијом пута у дужини од око 4 метара где се одваја од планиране регулације. Потом иде границом к.п. бр. 848/1, пресеца к.п. бр. 853/1, иде границом к.п. бр. 323/3, 322/12, пресеца планирану саобраћајницу, обухватајући раскрсницу и наставља планираном регулацијом пута у дужини од око 55 метара, онда иде ободом к.п.бр. 322/1 у дужини од око 25 метара, ломи се и наставља ка југозападу границама к.п. бр. 320/4, 320/1, 319, наставља по планираној регулацији саобраћајнице, обухватајући раскрсницу у дужини од око 60 метара, ломи се и наставља ка југозападу границама к.п. бр. 489/29, 490/1, 489/26, ломи се и наставља по планираној регулацији саобраћајнице у дужини од око 130 метара, па 10 метара прати границу к.п.бр. 489/26, пресеца саобраћајницу, ломи се и наставља по њеној планираној регулацији у дужини од 15 метара, ломи се и наставља по ободима к.п.бр. 491/1, 508, 491/6, 502/1, онда иде по планираној саобраћајници ка западу 33 метра, ломи се, пресеца је и наставља границама к.п.бр. 502/1, 491/1, ломи се, пресеца планирану регулацију канала и наставља у дужини од око 160 метара по линији планиране регулације канала ка западу необухватајући га, скреће ка северу и наставља ободима к.п.бр. 496/11, 495/1 до тремеђе к.п.бр. 495, 494 и 854, где пресеца планирану регулацију саобраћајнице, ломи се и наставља ка северу пратећи планирану регулацију саобраћајнице у дужини од 125 метара, ломи се, обухватајући раскрсницу и наставља ка истоку пратећи планирану саобраћајницу у дужини од око 200 метара, а онда наставља границама к.п. бр. 491/1, 491/4, 491/3, 491/1, 490/1, па даље иде ка северу обухватајући планирану раскрсницу и парцелу трафостанице, ломи се и наставља ка североистоку у дужини од 62 метра границом к.п.бр. 490/1, онда се ломи и обухватајући планирану регулацију раскрснице и саобраћајнице наставља ка североистоку још 178 метара, ломи се и скреће ка гробљу обухватајући планирану регулацију раскрснице и саобраћајнице, у дужини од око 68 метара, ломи се, пресеца саобраћајницу и обухвата део ње до следеће раскрснице, онда наставља по планираној регулацији саобраћајнице у дужини од 420 метара, ломи се, пресеца планирану регулацију саобраћајнице, ломи се и наставља ка истоку пратећи планирану регулацију саобраћајнице и раскрснице у дужини од 195 метара, онда иде границама к.п.бр. 2081/1, 2081/2, обухвата раскрсницу планираног пута и наставља планираном границом регулације пута у дужини од око 305 метара, ломи се и наставља ка југу планираном регулацијом саобраћајнице у дужини од 250 метара. Затим пресеца пут, обухвата раскрсницу и ломи се ка западу, пратећи



планирану регулацију саобраћајнице у дужини од око 100 метара, онда иде 15 метара границом к.п.бр. 848/1, па опет наставља пратећи планирану регулацију пута 36 метара, ломи се и наставља ободима к.п.бр. 848/1, 308/6, обухвата планирану раскрсницу, наставља планираном регулациом пута у дужини од 43 метра, затим се одваја од границе пута и границом к.п. бр. 848/1 долази до тремеђе одакле је опис и почео.

У случају неког неслагања горе наведеног описа важи графички прилог бр. 2 „Катастарско-топографски план са границом плана“.

Површина обухвата Плана је 55.4 ха.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 24/11 и 121/2012, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС);
- Правилник о садржини, начину израде, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС" бр.31/10 и 69/10, 16/2011);
- Одлука о изради измене и допуне Плана детаљне регулације локације "Војни круг " у Лајковцу, бр. 06-31/11-II, од 07.јуна 2011.године;
- Одлука о измени одлуке о приступању изради измене и допуне Плана детаљне регулације локације "Војни круг " у Лајковцу, бр. 06-50/13-II, од 14.јуна 2013.године.

Плански основ:

- Друга измена и допуна Генералног Плана Лајковца бр. Одлуке 06-30/07-01 од 26.06.2007.година

3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Плана коришћене су следеће подлоге:

- 1.Катастарски план листови број: дл 9, 12, 13, 14, 15 размере 1:1000 К.о. Лајковац;
- 2.Катастарски план лист број: дл 5 размере 1:2500 К.о. Лајковац;
- 3.Катастарски план листови број: дл 9, 13 размере 1:1000 К.о. Рубибреза;
- 4.Топографско-катастарски план ВОЈНИ КРУГ размере 1:1000, оверено од надлежне службе за катастар непокретности;
- 5.Ажурирање топографског плана локације „Војни круг“ размере 1:1000, оверено од надлежне службе за катастар непокретности;
- 6.Ортофото карте листови број: 7D28-21-2, 7D28-21-1, 7D28-11-17, 7D28-11-16, 7D28-11-14, 7D28-11-13.

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС)

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Сагледавајући постојеће стање закључује се да је тек нешто преко 50% површине плана изграђено земљиште, док је остало, неизграђено земљиште, претежно пољопривредно и делом неуређено зеленило.

Оваква ситуација даје повољне услове за планирање. Изграђеност простора је таква да оставља могућност за формирање правилних регулација и одређених зона.

Најгушће насељен и изграђен је део уз улицу Војводе Мишића, где нема простора за велике интервенције. Међутим, северни и централни делови плана су углавном неизграђени, али са јасном сликом о тенденцији претежних намена.



Анализом **постојећег стања** обухвата се цело подручје, неизграђене површине као и изграђени објекти.

Објекти и површине јавне намене

На подручју плана се налазе објекти јавне намене на укупној површини 27.3ha, односно око 49.3% површине плана.

- **Комплекс образовање, здравство и дечја заштита**

Комплекс је смештен између улица Мила Дубљевића и Вука Караџића. Слободностојећи објекти, са повољним положајем, саобраћајно доступни. Овај комплекс са зеленим површинама гради пријатан амбијент и представља градски репер.

- **Комунални објекти**

Комунално предузеће – тренутно користи простор парцеле на раскрсници улица Војводе Мишића и Извиђачке. Овај простор није адекватан намени, и нема безбедан саобраћајни приступ.

- **Спорт и рекреација**

На подручју се налазе четири фудбалска игралишта (ФК Задругар, ФК Железничар), од тога је један фудбалски стадион, а један помоћни терен на коме није урађена дренажа и није прописно опремљен.

Проблем се јавља са паркирањем код стадиона и код игралишта ФК Задругар. Треће игралиште (уз ФК Железничар), има уређен приступ и трибине.

Осим стадиона ФК Железничара, остали терени немају све потребне и адекватне просторије.

На предметном подручју се налази новоизграђена хала за спортове. Планом се предвиђа њено даље уређење кроз изградњу пратећих садржаја и предвиђених спортских терена уз комплекс објекта.

Објекти и површине остале намене

- **Становање**

Укупна површина становања износи око 10.4 ha, односно око 18.7% површине плана.

Заступљен је индивидуалан начин становања, са слободностојећим објектима на парцели, средње густине, спратности П+0, П+Пк и П+1+Пк.

Објекти су постављени повучени у односу на регулацију и формирају грађевинску линију паралелну регулацији, што даје урбаност улицама и блоковима.

Мање површине око 4ha, чини становање ниских густина са слободностојећим објектима неправилно постављеним на парцели и у односу на регулацију.

Претежно сви стамбени објекти су у добром стању, грађени од квалитетних материјала и новијег датума.

- **Комерцијално услужне делатности**

На подручју постоје један производни погон: предузеће конфекције „Победа“, које тренутно не ради. Ова површина нема саобраћајни приступ за теретна возила већ за ту сврху користи неизграђену суседну парцелу према Извиђачкој улици. У оквиру саме парцеле „Победе“ нема довољно простора за формирање заштитног зеленог појаса према суседним површинама.

На северном делу подручја постоји стовариште са приступом из улице Светог Саве.

У улици Војводе Мишића постоје трговинске радње.

- **Неизграђено земљиште**

На подручју се налазе парцеле и простори који су неизграђени. Овде су стављени као посебна категорија, јер се налазе у изграђеном окружењу, не користе се као пољопривредно земљиште, а не могу се третирали ни као зелене површине. Укупна површина ових простора износи око 16.6 ha, односно око 29.8% површине подручја.



Неизграђени простори претежно имају приступ са јавне саобраћајнице.

- ***Зеленило и неуређено зеленило***

Зеленило се јавља у оквиру спортских површина и у оквиру комплекса образовања и здравства. Зелене површине уз редовно уређење и одржавање стварају већи квалитет простора и пријатнији амбијент. Тренутно се само зеленило у оквиру основне школе може назвати уређеном зеленом површином.

Неуређено зеленило, односно простори са ниским растињем и дрвећем су распрострањени на падинским деловима уз Извиђачку улицу и улицу Светог Саве.

- ***Водно земљиште***

На подручју се јављају повремени водени токови у јаругама, за време већих падавина (уз улицу Светог Саве, поток иза фудбалског терена ФК "Задругар"). Такође се јавља проблем дужег задржавања воде на нижим теренима (део иза фудбалског терена ФК "Задругар").

- ***Стање саобраћајне мреже и капацитета саобраћајне инфраструктуре***

Планско подручје тангира државни пут I реда број 23 Ваљево-Лајковац-Лазаревац. Траса државног пута преклапа се са улицом Војводе Мишића и са планским подручјем остварује везу постојећом раскрсницом улице Извиђачке и Војводе Мишића (ова раскрсница је ван плана).

Улична мрежа саобраћајница у овом насељеном делу Лајковца је неразвијена и њен костур чине је улице Мила Дубљевића, Светог Саве, Душана Илића, Вука Караџића и улица Школска. Остале улице су неплански изведени приступни путеви до изграђених кућа.

- ***Стање мреже и капацитета водопроводне инфраструктуре***

Кључни објекти постојећег водовода из кога Лајковац добија воду су каптажа и остали објекти изворишта „Непричаве“, главни потисни цевовод: извориште „Непричава“, резервоар „Врапчево брдо“.

Од постојеће хидростанице Војни круг секундарним цевоводом се снабдева подручје плана. Изградњом хидростанице омогућено је стабилно снабдевање свих потрошача ове висинске зоне.

Насеље Лајковац се снабдева водом из централног водовода Лазаревац – Лајковац.

Средњи и јужни део подручја плана се снабдевају водом из цевовода у улици Војводе Мишића пречника ПВЦØ100. Док се северни део плана снабдева из цевовода у улици Краља Петра Првог.

Канализациона мрежа не постоји на целом подручју. На канализациону мрежу су прикључени објекти у улици Војводе Мишића, Слободана Пенезића, Вука Караџића и Краља Петра Првог. Остали објекти отпадне воде одводе у септичке јаме.

Кишна канализација постоји у улици Краља Петра Првог, једним делом у улици Мила Дубљевића, у педрек насељу и једним делом у улици Војводе Мишића.

- ***Стање мреже и капацитета електроенергетске инфраструктуре***

Подручје обухваћено урбанистичким планом је делимично изграђено, располаже електроенергетским објектима ТС 10/0,4 kV, кабловским водовима и далеководима 10 kV и одговарајућом мрежом 0,4 kV.

На подручју се налази укупно 7 TS 10/0,4 kV, укупне инсталисане снаге 2,4 MVA напојне квалитетним кабловским водовима 10 kV што задовољава потребе садашњих потрошача.

- ***Стање мреже и капацитета телекомуникационе инфраструктуре***

Подручје насеља Војни круг је делимично покривено мрежом телекомуникационих капацитета. Посматрано подручје је део месне телефонске мреже Лајковац и само делимично задовољава тренутне потребе.



Месна телефонска мрежа у Војном кругу је изведена као централизовани тип месне мреже са подземним кабловима, који су завршени на спољним ТТ изводима капацитета 10 x 2 и 20 x 2. Од овако лоцираних спољних извода, па до крајњих корисника урађена је надземна разводна мрежа кабловима ТК 33 U по дрвеним импрегнисаним стубовима.

- *Стање мреже и капацитета термоенергетске инфраструктуре*

Стамбени објекти на подручју плана греју се индивидуалним изворима топлоте.

Објекти Дома здравља и вртића имају инсталирано централно грејање са сопственим котларицама за сопствене потребе.

5. КОНЦЕПТ ПЛАНА

У складу са смерницама друге измене и допуне Генералног плана општине Лајковац, дефинисан је концепт планског решења Плана детаљне регулације „Војни круг“ у Лајковцу.

Подручје плана „Војни круг“ је планирано за формирање и изградњу различитих врста садржаја. Претежне намене су становање и спорт и рекреација, који су просторно постављени према геоморфолошким условима, тако да је северни део плана стамбена зона, а средњи део спортско-рекреативна, образовно-здравствена и зона комерцијално услужних делатности.

Већина спортских садржаја је намењена за целу територију града (базени, фудбалски стадион, спортски центар). Могућност да се на јединственом простору формира спортско-рекреативна зона са великим процентом зелених површина, представља значајан амбијентални квалитет и унапређење животне средине самог подручја плана и шире околине.

Концептом Плана дефинисане су нове саобраћајне површине, нове саобраћајнице, мирујући саобраћај и пешачки токови, за обезбеђење приступа, као и повезивање са планираним садржајима у окружењу.

Један од основних циљева уређења је стварање просторних услова како би се за плански опредељено земљиште, обезбедила флексибилна могућност реализације планираних намена, а у циљу стварања услова за квалитетнији развој спортско рекреативних, образовних и комерцијално услужних делатности на територији општине Лајковац.



II. ПЛАНСКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

1. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Укупна површина Плана износи 55,4 ха.

Грађевинско земљиште је одређено границом грађевинског подручја која се поклапа са границом Плана. Грађевинско земљиште је планирано за изградњу и инфраструктурно опремање подручја Плана, односно планиране зоне становања, спорта и рекреације, комерцијално-услужних и културних садржаја и објекта образовних установа.

1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Од укупне површине плана која износи 55,4 ха и која уједно представља и границу грађевинског подручја, планирано грађевинског подручја површине јавних намена су на 35.1 ха, а површине земљишта намењеног за остале намене 20.3 ха.

Преовлађујућа намена на простору обухвата плана су становање, јавне установе, као и спортско-рекреативни садржаји. Површином грађевинског земљишта су обухваћене и површине намењене саобраћајној и комуналној инфраструктури.

1.1.1. Предложене површине јавних намена

Укупна површина предложених површина јавне намене износи 35.1 ха.

Планирано грађевинско земљиште за јавне намене обухвата део земљишта основног и средњег образовања и дечије заштите, део земљишта планираног за изградњу инфраструктуре (саобраћајних површина и објекта техничке инфраструктуре), земљиште предвиђено за спорт и рекреацију (уређено зеленило у функцији излетишта и парк шуме).

Попис јавних грађевинских парцела

Граница површина јавне намене је дефинисана линијама и луковима (регулациона линија). Линија је дефинисана тачкама за које су дате координате, а лук је дефинисан са две тачке (координате на почетку и крају лука) и радијусом који је приказан на графичком прилогу бр. 4. " План регулације површина јавне намене " .

Саобраћајне површине

ПЈН бр.1: део к.п.бр. 854, 495/1, 495/2, 493/1, све К.О. Лајковац; део к.п.бр. 278, 279, 277, 280/4, 280/3, 280/2, све К.О. Рубибреза;

ПЈН бр.2: део к.п.бр. 495/1, 493/1, 491/1, 490/2, 489/29, 489/25, 489/5, 319, 320/3, 320/4, 322/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.3: део к.п.бр. 322/1, 322/18, 312/1, 312/2, 312/4, 312/5, 312/6, 848/1, 308/6, 25/1, целе к.п.бр. 322/12, 323/3, 312/3, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.4: део к.п.бр. 848/1, 42/1, 41/10, 41/1, 56/4, 56/1, 286/6, 286/4, 286/1, 302, 307/2, 307/4, 41/6, 41/5, 41/14, 41/4, 41/2, 316/2, 317/1, 10/51, 25/6, 25/5, 25/10, 25/11, 315/2, 2211, 2210/3, 2210/2, 2210/1, 2209/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.5: део к.п.бр. 322/1, 320/4, 317/1, 316/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.6: део к.п.бр. 317/1, 320/4, 322/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.7: део к.п.бр. 312/1, 315/2, 314/2, 317/4, 317/1 и 317/5 све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.8: део к.п.бр. 320/4, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.9: део к.п.бр. 490/1, 491/5, 489/26, 489/6, 489/7, 489/12, 489/16, 489/18, 489/19, 489/20, 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.10: део к.п.бр. 490/1, 491/5, 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.11: део к.п.бр. 490/1, 491/5, 491/1, 491/7, 491/6, 502/1, 503, 508, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.12: део к.п.бр. 490/1, 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.13: део к.п.бр. 490/1, 491/1, 2220, 2219, 2218, 2212/1, 2217, 2213/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.14: део к.п.бр. 2217, 2216/1, 2213/1, 2213/2, 2209/2, 2209/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.15: део к.п.бр. 2206/1, 2206/2, 2207/2, 10/51, 10/41, 10/5, 10/57, 10/56, 35/1, 26/5, 26/9, 10/52, 26/3, 25/3, 25/11, 41/6, 41/15, 41/8, 41/11, целе к.п.бр. 26/6, 25/9, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.16: део к.п.бр. 32/1, 32/3, 30, 32/2, 35/1, 39, 41/1, 41/10, 42/1, 42/2, 44/1, 44/11, 44/8, 44/10, 44/6, 44/5, 44/4, 44/12, 44/3, 45, 46/1, целе к.п.бр. 33, 40, све К.О. Лајковац;



ПЈН бр.17: део к.п.бр. 41/1, 39, 38, 37/1, 36/3, 36/2, 41/13, 41/9, 41/8, 41/7, 41/11, 41/14, 41/9, 41/4, 41/5, целе к.п.бр. 41/12, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.18: део к.п.бр. 2208, 2209/2, 2209/1, 2182/1, 2182/2, 2183/1, 2183/2, 2184/2, 2184/1, 2186, 2692, 2086, 2188, 2187, 2081/1, 2194, 2189/2, 2024, 17, 31/2, 32/4, 33, 46/2, 2059, 2061/2, 2061/1, 2064/3, 2064/2, 2064/5, 2064/4, 2064/7, 2066/2, 2066/1, 2071, 2070/2, 2070/3, 2070/4, 2070/1, целе к.п.бр. 2081/1, 2081/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.19: део к.п.бр. 15, 14, 8, 5, 2, 2192, 2195, 2196/5, 2197/4, 2198/3, 2203/1, 2196/4, 2197/2, 3/7, 3/1, 2196/3, 3/14, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.20: део к.п.бр. 18/1, 19, 20, 22/1, 28/1, 27/1, 23/1, све К.О. Лајковац;

Водне површине:

ПЈН бр.21: део к.п.бр. 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.22: део к.п.бр. 495/1, 498, 499, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.23: део к.п.бр. 491/1, 500, 502/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.48: део к.п.бр. 2213/1 К.О. Лајковац;

ПЈН бр.49: део к.п.бр. 2183/1, 2183/2, 2187, 2188, 2200, 2197/4, 2189/3, 2194, 2189/2, 2189/1, 16, 17, 18/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.50: део к.п.бр. 22/2, 22/1, 29/1, 31/2, 31/1, 32/4, 32/1, цела к.п.бр. 29/2, све К.О. Лајковац;

Зеленило:

ПЈН бр.24: део к.п.бр. 491/6, 502/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.25: део к.п.бр. 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.26: део к.п.бр. 491/1, 490/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.27: део к.п.бр. 491/1, целе к.п.бр. 491/3, 491/4, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.28: део к.п.бр. 320/4, 322/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.29: део к.п.бр. 317/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.30: део к.п.бр. 312/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.31: део к.п.бр. 312/1, 315/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.32: део к.п.бр. 315/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.33: део к.п.бр. 312/1, 848/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.34: део к.п.бр. 312/1, 848/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.35: део к.п.бр. 490/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.36: део к.п.бр. 490/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.37: део к.п.бр. 490/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.38: део к.п.бр. 489/29, 490/1, све К.О. Лајковац;

Спорт:

ПЈН бр.39: део к.п.бр. 10/51, 316/2, 317/1, 319, 320/3, 320/4, 490/1, 490/2, 491/1, 2209/1, 2210/1, 2210/2, 2210/3, 2211, 2212/1, 2212/3, 2212/4, 2213/1, целе к.п.бр. 2205/4, 2205/5, 2212/2, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.40: део к.п.бр. 317/1, 317/4, 315/2, 314/2, 312/1, целе к.п.бр. 313/1, 314/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.41: део к.п.бр. 491/1, 500, све К.О. Лајковац;

Јавни објекти

ПЈН бр.42: део к.п.бр. 490/1, 491/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.43: део к.п.бр. 317/1, 322/1, целе к.п.бр. 313/3, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.44: део к.п.бр. 312/1, 312/4, 312/5, 312/6, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.45: део к.п.бр. 312/1, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.46: део к.п.бр. 10/51, 312/1, 314/2, 315/2, 317/1, 317/4, 317/5, све К.О. Лајковац;

Комуналне површине

ПЈН бр.50: део к.п.бр. 490/1, 491/5, све К.О. Лајковац;

ПЈН бр.50а: део к.п.бр. 491/7, 491/1, све К.О. Лајковац;

**Инфраструктурни објекти**

ПЈН бр.51: део к.п.бр. 19 К.О. Лајковац;

ПЈН бр.52: део к.п.бр. 2220 К.О. Лајковац.

Све наведене катастарске парцеле налазе се у К.О. Лајковац и К.О. Рубибреза у случају неслагања важи графички прилог бр.4. " План регулације површина јавне намене са аналитичко-геодетским елементима".

1.1.2. Предложене површине осталих намена

Укупна површина предложених површина остале намене износи 20.3ha.

Планирано грађевинско земљиште за остале намене обухвата део земљишта планираног за комерцијално услужне делатности (занатски тип производње, трговина на мало, угоститељство), становање средњих густина и услуге социјалног карактера (геронтолошки центар, породични смештај, домски смештај, дечије установе...).

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА**2.1.Правила уређења за целине и зоне одређене планом**

Простор у обухвату измене и допуне Плана детаљне регулације подељен је у складу са постојећим стањем и планираном концепцијом изградње.

Подела простора на целине је извршена на следећи начин:

I.Зона спорта и рекреације

Спорт и рекреација на површини од скоро 20ha заузима средњи део плана и највиши плато. Планира се уређење ових површина и стварање зоне спорта и зеленила за коришћење целог града.

II.Зона јавних установа

Објекти средње и основне школе, вртића и дома здравља су постојећи. Планира се уређење слободних површина и стварање чисте здраве средине за боравак и рад корисника.

III.Зона културних садржаја

Објектима културе (градска библиотека са завичајном поставком) са парком, мањим амфитеатрима за културне и изложбене манифестације, заједно са инфраструктурним опремањем истих, представљаће полазну основу за урбани културни развој овог подручја.

IV.Зона комерцијално услужних делатности

Подручје плана је претежно стамбеног и спортско-рекреативног карактера, тако да све планиране делатности комерцијално-услужног типа не смеју да угрожавају животну средину. Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складиштењем чистих сировина. Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...). На простору стамбене зоне са источне и југозападне стране, магистралног правца са јужне, планом се предвиђају комуналне површине замишљене као мултифункционални простор, у оквиру којих је могуће планирати пијачне платое, платое за изложбене просторе сајамског типа који се у зависности од потреба коришћења може трансформисати и користити као простор јавних окупљања, одржавања концерата и других манифестација. Уз овакве садржаје могу се наћи и комерцијално услужне делатности као компатибилне намене као што су продајни простори, локали, продавнице, ресторани, кафеи, административни простори.



V. Зона услуга социјалног карактера

Локација предвиђене зоне смешена је непосредно уз простор зелених површина предвиђених као шуме рекреативног типа, односно парк-шуме. Специфичне амбијенталне одлике, природне, као и могућност остваривања ближег контакта са природом, треба искористити за лоцирање специјализованих центара из области социјалне и здравствене заштите као и објекте туризма и угоститељства (установе за смештај старих лица, дечје заштите као и објекта туризма и угоститељства).

VI. Зона становања

Претежна намена ове зоне је становање средњих густина. У оквиру ове зоне се налази и површина намењена производњи и услужним делатностима, која по својој технологији не сме, ни на који начин, да угрози основну намену простора.

Карактеристичне су парцеле које излазе на улици Свети Сава због стрмијег нагиба. Ове парцеле треба да имају издужену геометрију са минималним фронтом парцеле.

2.2. Правила уређења за зону спорта и рекреације

Планирани комплекс спорско-рекреативних садржаја формиран је на највишем платоу подручја, уз већ постојеће фудбалске терене. Различити спортски садржаји: спортски центар, отворена игралишта, фудбалска игралишта и базени, треба да буду ограђени од осталог земљишта. Унутар комплекса треба предвидети комуникацију између различитих садржаја.

Потребно је обезбедити лаку приступачност, паркиралишта лоцирати на главним прилазима, тежити да кроз комплекс буде обезбеђено само пешачко кретање, за лоцирање нових стаза користити постојеће стазе, мрежа путева треба да омогућава кружно кретање различитих дужина.

○ Спортски центар

Површина спортског центра заузима око 1.7 ha (на простору поред средње школе), са спортском двораном, трибинама и пратећим просторима. Прилаз спортском центру је остварен из улице Вука Караџића. У оквиру спортског центра, на делу између основне и средње школе планирани су отворени спортски терени за кошарку, мали фудбал, тенис, површине 0.7 ha.

○ Фудбалски терени

Уз постојеће фудбалске терене ФК „Железничара“ планирана је изградња помоћног терена за тренинге.

Просторије за вежбање, гардеробе, администрацију и остале помоћне просторе, као и просторе за комерцијалне услуге, сместити у подтрибински простор стадиона, да би се сачувало што више слободног простора. Слободан простор треба уредити и озеленети у што већој мери.

Главни улаз на стадион је из улице Мила Дубљевића, где се налази и површина за паркирање.

Постојећи терен ФК „Задругар“ остао је периферно у односу на цео спортски комплекс. Међутим, уређењем заштиног зеленог појаса уз Извиђачку улицу као рекреативне парк-шуме, ФК „Задругар“ постаје део целине спортско-рекреативне зоне. Уз овај терен је планирана површина за паркирање са 54 паркинг места.

○ Базени

Комплекс базена са једним олимпијским и једним мањим базеном, планиран је у северо-западном делу спортско-рекреативне зоне. Поред базена, у оквиру објекта пројектовати све потребне помоћне и допунске просторије (вежбаонице, фитнес центар, сауна, угоститељство).

На простор базена могуће је остварити приступ из Извиђачке улице и улице Светог Саве, што ће одредити унутрашње уређење самог комплекса. Све слободне површине, треба у што већој мери озеленети.



○ **Парк шума**

У ову категорију су ушле самосталне зелене површине лоциране у северозападном делу Плана, површине 3.2 ha.

Парк шума је планирана као атрактивно уређена шумска површина за активан и пасиван одмор посетилаца, са енклавама – пунктовима, који представљају уређене површине за краткотрајни одмор посетилаца током шетње кроз шуму, са угоститељским и спортским активностима. У шуми је предвиђен систем пешачких рекреативних стаза са довољним бројем пратећих садржаја (клупе, сеници и сл.), са одговарајућим осветљењем.

Планом је предвиђена могућност опремања и уређења простора трим стазама, справама за вежбање, површинама за играње деце, опремање локација за одмор у природи. Сви примењени материјали требају бити природни, по могућности аутохтони, са елементима мобилијара у складу са окружењем.

Реконструкција неуређеног зеленила у парк-шуму подразумева решавање саобраћајних услова, реконструкцију вегетације, увођење рекреативних садржаја и пратећих објеката за опслуживање рекреативаца. Условe за уређивање и опремање прилагодити очувању, унапређењу и афирмацији њихове еколошке вредности.

У оквиру овог простора, на пропланцима, могућа је минимална изградња објеката у функцији туризма и рекреације. Постоји могућност постављања објеката типа, надстрешница и мањих објеката за одмор и других садржаја у функцији спорта, одмора и туризма.

Парк-шуме морају бити саобраћајно приступачне, са уређеним паркиралиштима на прилазима. Предлаже се планирање стаза за трчање, трим стаза које дају могућност рекреирања трчањем и кондиционим тренингом на елементима за вежбање, постављеним непосредно уз стазу.

Приликом планирања стаза у парк-шуми омогућити кружно кретање са хијерархијом стаза и обезбеђењем стаза за снабдевање објеката.

Правила грађења за зону спорта и рекреације

Постојећи локалитети са теренима за спортске активности, уз одржавање и реконструкцију задржаће се, а даље уређење и грађење ових површина вршиће се на основу овога плана.

Објекти спорта и рекреације могу бити на државном земљишту или у оквиру приватних парцела. Могуће пратеће намене спортским и рекреативним објектима су јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило, становање (у оквиру приватних парцела).

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планираних спортских активности. На игралиштима у оквиру школских комплекса рекреативне наставе одвијаће се у оквиру редовног школског програма и слободних школских активности. У оквиру намене спорт и рекреација забрањена је изградња било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. Забрањени су објекти привређивања, мешовитог пословања, трговине на велико. Такође није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Основна намена: спорт и рекреација

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило. Садржаји који се могу наћи у комплексу:

- спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, нови базени и сл.
- остали садржаји (површине за играње деце, простори за одмор),



- зеленило,
- локали (угоститељство, туризам, трговина),
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе, сунчалиште...)

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости за затворене објекте је 50%.
- Степен заузетости за отворене спортске терене, је максимално 60%.
- Максимални степен заузетости парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима).
- Проценат учешћа зеленила је мин 30%.
- Максимална висина (кота венца) објекта спорта је 12 m, где је приземље, или део приземља са технолошком висином спортске хале.
- Паркирање - на 6 посетилаца/1ПМ.

Услови за уређење:

- травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење.
- извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са другим садржајима.
- оградивање вршити функционалном и естетском оградом чија висина различита у зависности од врсте спортске активности.
- Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

У оквиру спортских комплекса, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске), или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

У зеленим површинама, изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објекта републичког и градског значаја, под условом да њихова изградња не ремети основни карактер те површине, њену еколошку равнотежу.

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Као саобраћајни приступ се може у првој фази користити постојећи приступни путеви, који су планиран и као галавни прилази комплексу.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази.

Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира прикључење на градску канализациону мрежу.

Топлификација, односно гасификација ће се одвијати у складу са развојем ових инфраструктурних система на нивоу града.

Није дозвољено: изградња других објекта; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектом и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Услови за изградњу других објекта на парцели:

Могућност изградње помоћних објекта у склопу планираног комплекса (надстрешнице уз спортски терен, наткривене терасе (сенице) и сл.). Површина других објекта на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

2.3. Правила уређења за зону јавних установа

У правилима грађења су дати урбанистички показатељи за ове намене. Овим Планом детаљне регулације се не предвиђа нова изградња, али се оставља могућност изградње тамо где то урбанистички параметри дозвољавају. Планом вишег реда треба анализирати и проценити потребе за повећањем капацитета школа, вртића и дома здравља.



Основно образовање

Спратност објекта је П+1. Индекс искоришћености 22%, што оставља простор за изградњу нових објеката или евентуално проширење постојећих. Доградњу, надградњу или нове објекте пројектовати тако да не угрожавају стабилност, функционалност и амбијенталност постојећег објекта.

У оквиру школског дворишта постоје два спортска терена. Ове терене треба уредити и опремити за обављање наставе као и за слободне активности.

Пешачку комуникацију остварити према спортском центру и парку (парк између дома здравља и школе).

○ Средње образовање

Спратност објекта је П+1. Постојећи урбанистички параметри не дозвољавају нову изградњу на парцели, али је могућа доградња једне етаже.

Постојећи спортски терен за рукомет треба пресвући савременом подлогом и опремити за мали фудбал и рукомет.

Парцелу треба оградити, а пешачку комуникацију остварити према спортском центру и парку (парк између вртића и школе).

○ Социјална заштита деце

Урбанистички параметри дозвољавају нову изградњу. Објекат је спратности П+0 и П+1. Повећање капацитета се може остварити само надградњом објекта, уколико то не угрожава стабилност постојећег објекта. Слободне површине се не могу умањивати.

Слободне површине треба уредити и створити парковски амбијент са травнатим игралиштима и пратећом опремом. Остварити комуникацију према парку и дому здравља.

○ Дом здравља

Простор дома здравља оградити тако да ограда буде повучена од границе парцеле на месту где се формира паркинг. Паркинг у оквиру дома здравља обезбедити само за санитарна возила. Паркинг за запослене и кориснике обезбедити у оквиру парцеле, али ван ограђеног дела. Комуникацију оставити према вртићу. Слободан простор према вртићу уредити као парковску површину.

○ Зеленило

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

1. Линеарно зеленило (дуж саобраћајница).

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 m, планирано је да имају дрвореде (једнострано или обострано), са избором садног материјала за дрвореде (размак садница 6 до 8 m).

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

- једнострано или обострано дрвореди,
- прекинуте низове попунити истом врстом,
- за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине,
- у улицама где услови захтевају урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

2. Путно зеленило

Све површине у оквиру путног земљишта које нису део саобраћајнице морају се уређивати као зелене површине. Зеленило треба да буде комбинација травнатих површина и ниског зеленила у комбинацији са дрворедним врстама. Код планирања ниског и високог растиња водити рачуна да се не угрози прегледност саобраћајних површина.

Мобилијар прилагодити у односу на шири потез саме саобраћајнице и потребама непосредног окружења.



Не дозвољава се било каква градња објеката на површинама путног зеленила, осим инфраструктурних објеката од општег интереса утврђени на основу закона.

3. Уређено зеленило унутар грађевинских парцела јавне намене.

Слободне површине у оквиру спортског центра, школских дворишта, вртића и дома здравља, уредити и озеленети у што већој мери. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење. Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за рад и боравак.

Уређење зеленила јавних површина подразумева:

- реконструкцију и ревитализацију и подизање на виши степен уређења,
- очување свих вредних елемената дендрофлоре,
- повезивање површина дрворедним зеленилом и пешачким комуникацијама,
- избор врста прилагодити према условим алокације (аутохтоне, алохтоне, декоративне, брзорастуће или украсно шибље и ниско дрвеће),
- реконструкцијом постојећих намена, обезбедити простор за зеленило.

Правила грађења за зону јавних установа

○ Основно образовање

Код изградње нових објеката, као и код побољшања услова, објекте и комплексе реконструисати и уређивати према важећим нормативима за основно образовање:

- учионички простор.....1,8-2,0m²/ученику;
- школски простор.....6-8m²/ученику;
- школско двориште.....20-25m²/ученику;
- спратност.....до П+2;
- степен заузетости40%;
- паркинг место.....1ПМ на 6 запослених.

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.).

Забрањено је обављање делатности:

у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну образовању, као претежној намени објеката.

За све објекте основног образовања паркирање и гаражирање обезбедити ван комплекса, осим за сопствена возила и возила запослених (мин 10% од потребног броја ПМ), а према општим условима за паркирање за јавне службе.

Саставни део функције и ликовности објеката је озелењавање комплекса и уређење простора за игру на отвореном.

Обавезно је оградивање школског комплекса. Оградивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 1,5 m, док је парапет максимално висок 60 cm. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле

За све објекте основног образовања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

○ Средње образовање

Објекат је могуће адаптирати, реконструисати и доградити(максимално један спрат) у случају недостатка или додатног уређења школског простора. Неопходно је испоштовати урбанистичке нормативе:

- учионички простор.....1,8-2,0m²/ученику;
- школски простор.....10-12m²/ученику;



- школско двориште.....15-25m²/ученику
- спратност.....до П+2;
- степен заузетости40%;
- паркинг место..... 1ПМ на 6 запослених.

Паркирање обезбедити са 40% потребних места у оквиру комплекса.

Све слободне површине обавезно уређивати и одржавати као парковско зеленило.

Обавезно је оградивање школског комплекса. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 1,5 m, док је парапет максимално висок 60 cm. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле

За све објекте средњег образовања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

Могуће пратеће намене:

Друге јавне површине и објекти јавних намена, зеленило, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.).

○ **Предшколско образовање и васпитање**

Приликом реконструкције (доградње) објекта предшколског образовања и васпитања потребно је задовољити следеће критеријуме:

- капацитет мах.270 деце, оптимално у групама по 15-20
- потребна изграђена површина (БРГП)6-8 m²/по детету
- потребна површина комплекса20-25 m²/по детету
- степен заузетости40%
- спратност:П до П+1
- уређена зелена површина минимално50%
- Паркирање -1Пм/100 m² НГП

Саставни део функције и ликовности објекта је озлењавање комплекса и уређење простора за игру на отвореном.

Обавезно је оградивање комплекса предшколске установе. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 1,5 m, док је парапет максимално висок 60 cm. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле.

За све објекте предшколског васпитања обезбедити максималну комуналну опремљеност (вода, канализација, струја, телефон, грејање).

○ **Здравство - Дом здравља**

Дом здравља је на површини комплекса 1.45 ха, тако да опслужују одговарајуће гравитационо подручје:

- површина објекта - 0,05-0,07 m²/становнику
- површина земљишта - 0,3 - 0,4 m²/становнику
- највећи дозвољени индекс искоришћености..... 20%;
- максимална спратност објекта П+1+Пк.

Услови за уређење:

Постојећи комплекс средње и основне школе, дома здравља и вртића, чини заокружену просторну целину јавних објеката.

За све намене у оквиру комплекса треба:

- све слободне просторе озеленети. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза. Једно паркинг место за једног запосленог, а код дома здравља за 1.3 запослена;



- парцелу оградити транспарентном оградом уз коју треба посадити заштитно зеленило;
- простор за одлагање отпада формирати у оквиру одвојене нише доступне за брз и лак приступ комуналним возилима;
- забрањена је изградња у комплексу других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Минимални степен комуналне опремљености

Објекат мора да има обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину.

Објекат мора имати прикључак на водоводну, канализациону и атмосферску мрежу и електрични прикључак, сакупљање и одношење комуналног отпада и акустичне заштите.

Сви нови објекти морају бити изграђени у складу са мерама енергетске ефикасности. Постојећи објекти ће се у складу са прописима и техничким могућностима реконструисати у складу са мерама енергетске ефикасности.

Пожељно је да објекат има прикључак на телекомуникациону и гасоводну мрежу, у складу са развојем ових инфраструктурних система на нивоу града.

2.4. Правила уређења и грађења за зону садржаја културе

У оквиру обухвата плана планира се премештање објеката под заштитом. Конаци Радића и Брене Михаиловића из Малог Борка, премештају се на нову локацију-кат.парцеле бр. 490/1 и 490/2 обе КО. Лајковац, за чије потребе премештања је израђен урбанистички пројекат. Према пројекту, конаци се лоцирају на северном делу парцеле у свему према оригиналном просторном склопу и изворним елементима и са мањим функционалним корекцијама и анексима који имају за циљ стварање оптималних услова за коришћење објеката у савременим условима и у складу са новом наменом - библиотека са завичајном поставком. Намена пресељених објеката за Конак Брене Михаиловић је градска библиотека са пратећим садржајима, а Конак Радића изложбени простор за завичајном поставком и пратећим техничким садржајима за коришћење оба објекта у савременим условима

Основна намена: објекти садржаја културе

Могуће пратеће намене:

Друге површине и објекти који су компатибилни планираној намени. Садржаји који се могу наћи у комплексу:

- зеленило,
- локали (угоститељство, туризам, трговина),
- остали садржаји (површине за играње деце, простори за одмор, сувенирнице, амфитеатар),
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе, платои, тргови).

Услови за уређење:

Према урбанистичком пројекту предвидети следеће:

- Зграде конака повезати наткривеном стазом са приступним објектом.
- Спратност објеката П+1+Пк.
- Могућа је изградња подрумских етажа.
- Плато између конака поплочати адекватним плочама. На овој површини могу се поставити и скулптуре од храстовине ископане из Колубаре које су дело чувених лајковачких скулптора.
- Пожељно је обезбедити и колски прилаз зградама за службене потребе.
- На северном делу парцеле предвидети главни улаз са паркингом.
- На јужном делу планирати још један помоћни улаз са капијом.
- Парцелу оградити оградом од живице.
- Остале вртно-архитектонске елементе и опрему за потребе функционисања комплекса неопходно је обезбедити: клупе дуж главног пута и унутрашњих стаза; чесме и



одморишта; заклоне од невремена; корпе за отпатке; ознаке заштићених објеката; прегледне планове и места за прикупљање смећа и отпадака.

- Дозвољава се изградња вењака, или надстрешница, од природних материјала, камен, дрво, бибер цреп, али не би требало да буде између два објекта.
- Због специфичних захтева нове намене дозвољава се увођење савремених конструктивних елемената и склопова на деловима објекта због усклађености са важећим прописима и конструктивно статичким захтевима.
- На предметној локацији могућа је изградња или премештање и других заштићених традиционалних објеката према посебним условима. Уз приступну саобраћајницу обезбедити паркинг за неколико возила према важечим нормативима.

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Као саобраћајни приступ се може у првој фази користити постојећи приступни путеви, који су планиран и као главни прилази комплексу.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази. Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира прикључење на градску канализациону мрежу.

Топлификација, односно гасификација ће се одвијати у складу са развојем ових инфраструктурних система на нивоу града.

Није дозвољено: изградња других објеката; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектом и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Дозвољава се изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса (надстрешнице, плато, наткривене терасе (сенице) и сл.). Површина других објеката и платоа на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

Парк

У оквиру зоне садржаја културе планом се предвиђа парковска површина са источне стране комплекса дуж улице Војводе Мишића.

Код подизања парковске површине важе следећи услови:

- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати места за постављање скулптура (сталних и повремених поставки);
- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, шетња и др);
- рекреативни садржаји треба да обухвате све старосне групе;
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама (до 10% од укупне површине парка), објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације, објекти спортских садржаја (до 15% површине парка).
- застрте површине (стазе, платои, тргови, баште угоститељских објеката...) могу да заузимају до 15 % површине парка,
- у циљу функционалности предвидети потребан мобилијар, а у циљу естетског и визуелног обогаћења простора предвидети и вртно-архитектонске елементе као што су чесма, клупе и сл.



2.5. Правила уређења и грађења за зону комерцијално-услужних делатности

Подручје плана је претежно стамбеног и спортско-рекреативног карактера, тако да све планиране делатности производно-услужног типа не смеју да угрожавају животну средину.

Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складиштењем чистих сировина. Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала;
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва;
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта.

Простори планирани за производно-услужне делатности.

- Уз постојеће стовариште формиран је простор за производно-услужне делатности (занатска производња, чисти погони, трговина,). У оквиру парцела формирати тампон зеленило према становању. Паркирање, утовар – истовар треба организовати на парцели.
- На површини коју тренутно користи комуналано предузеће, планирана је производно-услужна делатност. Првенствено трговина, услуге и мање занатске радње.
- Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.
- Предузеће конфекције „Победа“ - спајањем улице 4.јули са улицом Мила Дубљевића омогућен је повољниј приступ објекту. Објекат „Победе“ тренутно не ради, међутим неопходно је урадити стратешку процену утицаја пре покретања производног процеса.

Основна намена површина: производне и услужно трговинске делатности, пословање, терцијарне делатности, veleprodaja.

Могуће пратеће намене: спорт и рекреација, јавне функције и службе, зеленило, туризам. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 30% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само пратећа намена. Правила изградње за компатибилну намену се примењују у случају изградње у оквиру услуга и пословања када је компатибилна намена на засебној парцели.

Дозвољени урбанистички параметри:

- на свакој грађевинској парцели гради се један пословни објекат.
- могућа је изградња других објеката у оквиру компатибилних намена. Основни објекат и други објекти морају да чине урбанистичко - функционалну целину.
- максимални индекс заузетости на парцели је 50%
- максимална спратност П+1+Пк.
- минимални проценат слободних површина на парцели је 30% .
- објекат, према положају на парцели је слободностојећи.
- грађевинска линија новог објекта је дефинисана на графичком прилогу бр. 7 План изградње и регулације.
- минимално растојање објекта од бочних граница парцеле је 4 m.
- минимално растојање објекта од другог објекта на суседној парцели је 8 m,
- растојање грађевинске линије планираног објекта према задњој линији парцеле је минимално 1/4 висине објекта.
- Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 100м2 бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100м2 бруто површине.



- Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.
- грађевинске парцеле према улици могу се оградавати зиданом оградом до висине од 0,90 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 m.
- дозвољена висина ограде према суседној парцели је 1.4 m.

Услови за уређење:

- Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним решењем. Са напоменом да материјали који се примењују морају бити еколошки.
- Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за непходна растојања од граница парцела и од суседних објеката могуће су мање измене без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).
- Ако се врши радикална реконструкција (доградња, надзиђивање и др.) објект се мора градити под условима који су прописани за изградњу новог објекта.
- Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.
- Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Није дозвољено: изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објекта.

Правила уређења и изградње за јавне комуналне површине

На простору стамбене зоне са источне и југозападне стране, магистралног правца са јужне, планом се предвиђају комуналне површине замишљене као мултифункционални простор, у оквиру којих је могуће планирати пијачне платое, платое за изложбене просторе сајамског типа који се у зависности од потреба коришћења може трансформисати и користити као простор јавних окупљања, одржавања концерата и других манифестација. Уз овакве садржаје могу се наћи и комерцијално услужне делатности као компатибилне намене као што су продајни простори, локали, продавнице, ресторани, кафеи, административни простори.

Агро-бизнис центар

Састоји се од низа објекта чија је примарна функција заштита грла од климатских непогода и која истовремено функционално и визуелно обједињује поменуте садржаје различитих намена.

- Предвидети простор (надстрешницу) за заштиту грла.
- Обезбедити приступ камионима и возилима интерном коловозном комуникацијом до утоварно-истоварних места.
- Предвидети потребан број паркинг места у складу са капацитетима.



- Могуће намене пратеће у оквиру ове намене су: пољопривредна апотека, канцеларије, локали, тржно-пословне и услужне намене, зелена пијаца, простори за изложбене просторе.

Минимални степен комуналне опремљености:

- нови објект мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију, телекомуникациону мрежу, гасоводну мрежу или други алтернативни извор енергије
- до изградње гасовода дозвољава се други начин грејања уз обавезно постављање одговарајућих филтера код грејања на фосилна горива.

Зелена пијаца

Састоји се од пијачног платоа, пешачких комуникација и пратећих објеката и паркинга. У оквиру комплекса зелене пијаце могуће је изградити и објекте тржно-пословног типа, у склопу кога се могу наћи локали, ресторан, кафе, техничке просторије, административни блок.

Услови за уређење зелених пијаца:

- формирати пијачни плато и опремити га комуналном инфраструктуром;
- уредити простор за зелену пијацу који ће моћи ефикасно да се одржава, као и халу за продају млечних производа, живине, продавнице рибе и сличне робе;
- изградити пратеће садржаје (санитарни чвор, здравствена и ветеринарска инспекција, управа простор за одлагање и дистрибуцију смећа и др.);
- изградити локале за снабдевање прехранбеним производима, а по потреби, затворену пијачну халу на делу пијачног платоа;
- извршити ограђивање пијачног комплекса;
- обезбедити паркинг простор за теретна возила снабдевања и за путничка возила купца;
- обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.);
- оформити заштитни зелени појас према паркингу и магистралном правцу тј. ул. Војводе Мишића.

Пијаца мора бити заштићена оградом и имати посебан улаз за транспортна возила и улазе за кориснике пијачних услуга.

Пијаце имају одговарајуће прилазе продајним објектима ради снабдевања робом, опрему за вршење промета робе и услуга, просторије за управу пијаце и органе који врше инспекцијски надзор на пијаци и јавни санитарни чвор.

Пијачна управа може бити организована у приземљу суседног складишта. Такође простор приземља складишта се може искористити за потребе пијаце (као магацински простор, за одлагање монтажно-демонтажних тезги и сл.)

Предлаже се изградња централног објекта како би се функционалније користио сам продајни простор, али мора бити прилагођен условима локације.

Пијачни плато мора имати одговарајућу подлогу (бетон, асфалт) које омогућавају чишћење и прање површина. Обзиром на зону у којој се налазе, пијаце обавезно морају бити прикључене на канализациони систем (фекални и кишни).

Како урбанистички параметри зависе од усвојене концепције организације пијаца која сада није позната, урбанистички параметри ће се дефинисати Урбанистичким пројектима уз услов да не могу прећи 10 %, односно 0,2.

спратност објеката: максимално П

паркирање: паркинг за потребе пијаце, планирати одмах до саме пијаце.

ограђивање парцела: Парцела се може оградити транспарентном оградом.

За локацију зелене пијаце планом се предвиђа расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

По архитектури објекти јавних намена треба да буду препознатљиви и уочљивији од објеката других намена.

2.6. Правила уређења и грађења за зону услуга социјалног карактера

Планирана локација смешена је непосредно уз простор зелених површина предвиђених као шуме рекреативног типа, односно парк-шуме. Специфичне амбијенталне одлике, природне, као и могућност остваривања ближег контакта са природом, треба искористити за лоцирање специјализованих центара из области социјалне и здравствене заштите али и објекте туризма (установе за смештај старих лица, објекти дечје заштите).

Основна намена: услуге социјалног и услужног карактера

Пратеће намене: У овој зони дозвољава се изградња рехабилитационо-релаксационих и рекреативних објеката (типа *wellness*, *spa* или сличних центара), са смештајним капацитетима, као и изградња објеката намењених рекреацији и туризму. Осим напред наведених намена, у склопу комплекса могу се градити садржаји намењени угоститељству, образовању, едукацији, здравственој и социјалној заштити (установе за смештај старих лица), као и предшколском образовању и васпитању.

Тип изградње:

Слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле

Дозвољени урбанистички параметри

Табела 1.: Правила грађења за објекте социјалне заштите

Величина парцеле		
за слободно стојеће објекте		мин 2000 m ²
Ширина фронта парцеле		
слободно стојеће објекте		мин 25 m
Положај објекта на парцели	Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи	
Положај објекта у односу на регулацију		мин. 5 m
	дефинисано на графичком прилогу бр. 7 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.	
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле		
	на делу бочног дворишта северне оријентације	мин. 3m
	на делу бочног дворишта јужне оријентације	мин. 3m
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле		1/4 висине објекта
Удаљење од суседних објеката		1/2 висине објекта
Степен заузетости	максимум	40%
Слободне зелене површине	минимум	40%
Спратност објеката	максимално	П+1+Пк
Број објеката на парцели	на грађевинској парцели планираној за социјалну заштиту, гради се један објекат претежне намене. Могућа је изградња других објеката у функцији допуне ове намене као што су садржаји намењени угоститељству и забави, образовању, едукацији, здравственој и социјалној заштити.	



	У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, стакленика, зимских башти које не улазе у обрачун урбанистичких параметара
--	---

Паркирање			
	број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 70m ²

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази. Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира изградња канализационе и телекомуникационе мреже.

Није дозвољена изградња: комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, и сл., као ни административно-пословних објеката, објеката производног занатства и других делатности рада, као ни објеката сервисно-услугних 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 врста 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 објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња.

2.7. Правила уређења и грађења за зону становања

Укупна површина под претежном наменом становања износи 14.4 ha. Становање је лоцирано у северном делу подручја плана. Највећи проценат припада породичном становању средњих густина. Према већ постојећој тенденцији градње и формирања блокова, ову целину карактерише урбани тип становања средње густине 50-100 становника по хектару, са индивидуалним слободностојећим објектима на парцели.

Величине парцела су од 3-6 ари. Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине.

Терен је претежно поводан за изградњу. Нешто неповољније услове има низ парцела уз улицу Светог Саве.

Планира се повећање бонитета објеката и земљишта, првенствено кроз регулисање инфраструктурне повезаности, као и начина коришћења земљишта.

Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. Такође је могуће уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије...). Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

Основна намена површина: породично становање.

Као породично становање дефинише се становање на појединачним парцелама, минималне величине 300 m² са највише 3 стана у објекту.

Компатибилне намене: услуге, трговина на мало, већи угоститељски објекти, објекти јавне службе, спорт и рекреација, зеленило. Као компатибилна намена могу се дозволити мањи производни погони који не угрожавају животну средину. Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 30% на нивоу намене. Компатибилна намена може бити у оквиру основног објекта, засебан објекат на парцели или на посебној парцели у оквиру претежне намене. Уколико је на посебној парцели важе правила за компатибилну намену.

Положај објекта на парцели:

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



Табела 2. параметри за породично становање средњих густина

	Простор за становање		80% површине
	Простор за компатибилне намене	20% површине
	Величина грађевинске парцеле		
	за објекте у прекинутом низу		мин 300 m ²
	за слободно стојеће објекте		мин 400 m ²
	Ширина фронта парцеле		
	за објекте у прекинутом низу		мин 10 m
	за слободно стојеће објекте		мин 12 m
	Положај објекта на парцели		
	Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона грађења је дефинисана грађевинском линијом и растојањем објекта од задње и бочних граница парцеле. Објекат је, према положају на парцели, слободностојећи		
	Положај објекта у односу на регулацију		мин. 5 m
	дефинисано на графичком прилогу бр. 4 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.		
	Положај објекта у односу на бочне границе парцеле		
	на делу бочног дворишта северне оријентације		1,5 m
	на делу бочног дворишта јужне оријентације		1,5 m
	Процент заузетости		
			50%
	Спратност објеката		
		максимално	П+1+Пк
	Уређене зелене незастрте површине	на парцели	35%
	Број објеката на парцели		
	На свакој грађевинској парцели гради се један стамбени објекат. Дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле у оквиру дозвољених урбанистичких параметара за парцелу. У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеница, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара		
	Паркирање		
	број паркинг места	на сопственој парцели	1 ПМ на 1 стан

Минимални степен комуналне опремљености: саобраћајни приступ, водовод, струја и канализација.

Као саобраћајни приступ се може у првој фази користити постојећи приступни путеви, који су планиран и као главни прилази комплексу.

Водовод и електроенергетску инфраструктуру је потребно потпуно изградити у првој фази. Канализација се може у првој фази реализовати преко водонепропусних септичких јама, док се у другој фази планира прикључење на градску канализациону мрежу.

Топлификација, односно гасификација ће се одвијати у складу са развојем ових инфраструктурних система на нивоу града.

Није дозвољено: изградња других намена осим прописаних Планом; организовање делатности или било које друге активности која може да наруши стање животне средине; девастирање простора и нарушавање природног амбијента осим већ планираним објектима и



садржајима; одлагање отпада или било ког материјала; складиштење опреме и робе ван објеката.

Услови за уређење:

Све незастрте површине се морају уређивати и одржавати.

Објекте и све поплочане површине (стазе, паркинг површине) пројектовати тако да се уклопе у природни амбијент, са коришћењем природних материјала у што већој мери за завршну обраду (дрво, камен, опека).

3. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Положај и постојеће стање

Планско подручје тангира државни пут I В реда број 27 Ваљево – Лајковац-Лазаревац. Траса државног пута преклапа се са улицом Војводе Мишића и са планским подручјем остварује везу постојећом раскрсницом улице Извиђачке и Војводе Мишића (ова раскрсница је ван плана у км 631+094 државног пут I В реда број 27)

Улична мрежа саобраћајница је неразвијена, неправилана и проређена. Постојећу мрежу саобраћајница чине је улице Милана Дубљевића, Светог Саве, Извиђачка, Вука Караџића, Војводе Путника, 4. јули и улица Школска, остале улице су неплански изведени приступни путеви до изграђених кућа .

Генерални проблем приликом решавања саобраћајне мреже је то што су постојеће саобраћајнице уског попречног профила без издвојених тротоара за кретање пешака и то што су у зонама становања парцеле неправилних облика и величина и што су нерационално великих дубина.

Планирани саобраћај

Планирани саобраћај базираће се у великој мери на изградњи нових саобраћајница и доградњи улица Светог Саве и Извиђачке.

Повећање капацитета постојећих саобраћајница планира се кроз активности реконструкције профила.

Изградњом нових и реконструкцијом постојећих саобраћајница постиже се решење које опслужује новопланиране и постојеће садржаје. Новопланирана мрежа дефинисана је тако да се оваквом саобраћајном организацијом обезбеђује безбедно одвијање како моторног тако и пешачког саобраћаја.

Извршена је саобраћајна прекатегоризација. Саобраћајнице су подељене у три ранга на :

- **Саобраћајнице првог ранга**
- **Саобраћајнице другог ранга**
- **Прилазне и приступне саобраћајне површине**

Саобраћајнице првог ранга су саобраћајнице које су Генералним планом по саобраћајној категоризацији добиле улогу већег ранга, то су улице Милана Дубљевића и њен продужетак до улице Светог Саве, улица Светог Саве, улица Извиђачка и улица Војводе Путника. Ове саобраћајнице настављају и ван граница плана и њима се остварује веза са осталим деловима Лајковца.

Саобраћајнице другог ранга су саобраћајнице у оквиру зоне становања (стамбене) и у и спортско-рекреативних намена (пословне и приступне). Ове саобраћајнице имају улогу сабирања саобраћаја и њихово каналисање ка саобраћајницама првог реда.



Прилазне и приступне саобраћајне површине су површине којима обезбеђује се приступ на површину јавне намене. Њима се обезбеђују и коридори за постављање инсталација до крајњих корисника.

Бициклистички саобраћај са правилима грађења

Планом нису издвојене посебне траке за бициклистички саобраћај. Бициклистички саобраћај се води свуда где постоје просторне могућности у појасу дефинисане регулације на основу пројектне документације. Основни принципи за провлачење бициклистичких коридора су: користити мирне (стамбене) улице, избегавати улице са неповољним нагибима, трасе полагати кроз озелењене (и парковске) просторе, трасама повезивати зоне становања, рекреације и централних активности и у зонама атракције планирати просторе за паркирање бицикала.

Минимална ширина бициклистичке стазе износи 2,2 m (изузетно 1,8 m) за двосмерни саобраћај, односно 1,1m (изузетно 0,9 m) за једносмеран саобраћај и планира се у зависности од расположивих просторних могућности. Висина слободног профила за бициклистичке стазе износи 2,25 m.

Пешачки саобраћај

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила свих саобраћајница. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака износи 1.5m.

Станице за снабдевање моторних возила горивом

Планом није утврђен размештај планираних локација станица за снабдевање горивом, већ се оне могу градити као компатибилна наменама у зонама мешовитих намена, услужних и производних делатности. За нова места за снабдевање погонским горивом неопходно је урадити урбанистички пројекат, идејни пројекат са студијом оправданости и заштитиом околине у остале неопходне документе.

Стационарни саобраћај

Јавне паркинг површине планиране су око спортског центра, у комерцијално услуђној зони IV и око фудбалског стадиона ФК Задругар.

За све остале намене паркирање се врши у оквиру грађевинске парцеле власника или корисника парцеле. Паркиралиште се може организовати у подземном или надземном објекту гараже или на отвореном.

Табела бр. 3: Нормативи за паркирање

НОРМАТИВИ ЗА ПАРКИРАЊЕ	
Намена	примењени нормативи за дефинисање минималног броја паркинг места
становање	1.0 ПМ по стану
комерцијални садржаји	1ПМ на 50m ² продајног простора трговинских садржаја 1ПМ на 60m ² нето грађ. површ.административног или пословног простора 1ПМ на 2 постављена стола са 4 столице угоститељског објекта 1ПМ на 2-10 кревета хотела у зависности од категорије 1ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом



јавне службе	1ПМ на 3 запослена/ или 1 групу/ или 100m ² нето грађ. површ. за предшколске установе; на јавном паркингу изван парцеле 1ПМ на 6 запослених/ или 1 учионицу за основне школе; 10% потребног броја ПМ у оквиру припадајуће парцеле 1ПМ на 4 запослена за установе примарне здравствене заштите 1 ПМ на 60m ² бруто развијене грађ. површ. за установе културе 1ПМ на 7 седишта за биоскопе и позоришта 1ПМ на 3 запослена за објекте посебне намене (ватрогасне станице, војни комплекси и сл.) уз потребан број паркинг места за специјална возила
инфраструктурни објекти и комплекси	у оквиру припадајуће парцеле у зависности од технолошког процеса
јавне комуналне површине	1 ПМ на 6 тезги за пијаце 1 ПМ на 0,25 ha површине гробља
верски објекти	2 ПМ по објекту

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Правац или промену правца државног пута који пролази кроз насеље одређује Скупштина општине по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, ако се другачије не споразумеју инвеститор и управљач јавног пута.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (уколико урбанистичким планом није прописано другачије) :

- државни путеви I реда износи 20,0m
- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас (уколико урбанистичким планом није прописано другачије).

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се прописују тим планом.

Раскрсница односно укрштај општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз сагласност Јавног Предузећа.

Радијус скретања на раскрсницама државног пута као и саобраћајница ранга сабирне и вишег са осталим насељским саобраћајницама је 10.0 m. Радијус на осталим раскрсницама је 7.0 и више. Радијус се у зависности од локалних услова може повећати а само изузетно смањити.

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



Максимални подужни пад саобраћајница је прилагођен условима рељефа и износи 8.0-10% (изузетно 12% на краћем растојању). Саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке је 2.5% у правцу а у кривини максимално 7.0%. Попречни нагиб од 0.0% на деоници витоперења изводи се на делу трасе са минималним подужним падом од 0.5%.

Коловоз је од асфалта израђен из два слоја (горњи је хабајући). Обрачун коловозне конструкције је за осовинско оптерећење меродавног возила од мин 115 KN или ако општина донесе такву одлуку за мање оптерећене правце 60 KN. Материјали и процедуре при производњи и уградњи су у свему према пројекту и техничким нормативима и стандардима. Коловоз се изводи са ивичњацима или ивичним тракама са стране према техничким нормативима.

Уз коловоз се поставља вертикална саобраћајна сигнализација на прописан начин да не угрози слободни профил чија прегледност мора бити обезбеђена у сваком тренутку. Знаци се постављају по пројекту сигнализације и одржавају у пуном броју и врсти.

Хоризонтална сигнализација се такође поставља по пројекту сигнализације и редовно одржава.

Сва постављена саобраћајна сигнализација мора да задовољи прописане стандарде што се доказује атестима.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За улице не могу бити мање ширине од 1,5 m. Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са стандардима за ову врсту производа.

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл) уз очување минималног профила од 0,9 m. Могуће је постављање и других покретних или непокретних предмета са минималним слободним профилем од 1,8 m.

Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2,5 m или више.

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

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

Паркиралишта

Паркинг место на отвореном је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 6.0 (5,5) m' за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). Растојање улаза/излаза у односу на раскрсницу је мин. 35,0m' од линије заустављања (15,0m' за улицу нижег ранга).

За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

На сваком паркиралишту, за возила лица са посебним потребама мора се обезбедити мин. једно на сваких 20 паркинг места (5%) мин. једно паркинг место на мањим паркиралиштима.

Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5x18m са интерном саобраћајницом ширине 5 m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

Планом се прописују нормативи за обрачун потребног броја паркинг места на парцели (грађевинском комплексу). На свакој површини за паркирањер возила мора се обезбедити минимум једно паркинг место за возило особа са инвалидитетом или минимум 5% од укупног потребног броја паркинг места.

Правила грађења инфраструктурних система уз државне путеве

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима ("Сл. гл. РС", број 101/2005), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникационе и



електро водове, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно – техничке услове.

- Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви- својина Републике Србије, и на којима се ЈП "Путеви Србије", Београд води као корисник, или је ЈП "Путеви Србије", Београд правни следбеник корисника.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35 m,
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање(постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00 m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- паралелно вођење са путем се утврђује у складу са условима надлежног управљача пута

Услови за постављање далековода поред предметних државних путева

- Стубове предметног далековода и стубне трафостанице предвидети на удаљености минимум за висину стуба предметног далековода од спољне ивице земљишног појаса(путне парцеле) предметних државних путева, а изван заштитног појаса предметних државних путева у појасу контролисане изградње, поштујући ширине заштитног појаса у складу са чланом 29. и 30. Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр.101/2005)

Услови за укрштање далековода са предметним државним путевима

- Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 9.0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком и електричном заштитом.
- Угао укрштања надземног високонапонског далековода(електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°.
- Планиран далековод мора бити планиран(трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се ЈП "Путеви Србије" за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације(идејног и главног пројекта), изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр.101/2005) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи("Службени гласник Републике Србије", бр.72/09, бр.81/09, бр.64/10 и бр.21/11).

3.2. Електроенергетска инфраструктура

Постојеће стање

Планско подручје добија електричну енергију из 5 ТС 10/0.4kV укупне инсталисане снаге 3,32MVA. У непосредном окружењу налазе се 3 ТС 10/0.4kV и то:

- ТС „Хајдучка“ снаге 400 kVA
- ТС „Село Лајковац“ снаге 250kVA и
- ТС „Комитет“ снаге 400kVA, из којих се по потреби може обезбедити додатна енергија и снага за планско подручје.



Све ТС су напојене квалитетним 10kV водовима, што обезбеђује потребну сигурност и квалитет напајања потрошача електричном енергијом.

Нисконапонска мрежа 0.4kV је изграђена на бетонским стубовима са одговарајућим пресеком проводника тако да задовољава потребе потрошача електричне енергије.

На планском подручју у претходном периоду нису коришћени обновљиви извори енергије.

Правила уређења

За будуће потребе треба извршити изградњу нових и реконструкцију постојећих електроенергетских објеката.

Потребно је реконструкцијом повећати снагу постојећих ТС 10/0.4kV и то:

- ТС „Комитет“ на снагу 630kVA
- ТС „село Лајковац“ на снагу 400kVA

Лимену ТС „стадион треба заменити са новом ТС снаге 2x630kVA.

Потребно је изградити две нове ТС 10/0.4kV типа МБТС снаге 630kVA. Означене на инсталационом плану са ТС I и ТС II за које се из сигурносних разлога мора обезбедити двострано напајање и то:

- За ТС бр.I из правца ТС „Стадион“ и ТС „Војни круг“.
- За ТС бр.II из правца ТС „Војни круг“и ТС село Лајковац.

Код реконструкције н.н. мреже треба извршити замену недовољног пресека проводника и по могућству Al³ водове заменити кабловским снопом СКС типа хоо-о-1 3x50+54,6+2x16mm².

За потрошаче веће снаге, напојну н.н. мрежу треба градити као кабловску са каблом типа хроо-ASJ или рроо-ASJ одговарајућег пресека.

Прикључак индивидуалних потрошача електричне енергије на надземну нисконапонску мрежу се може вршити кабловским снопом хоо-А 4x16 mm² или каблом типа ппоо-а 4x16 mm², сагласно условима надлежне електродистрибуције.

Мерни уређаји за мерење потрошње и снаге електричне енергије, морају бити постављени на граници власништва или на јавној површини, сагласно техничкој препоруци ЕД Србије бр.тп13а „Основни технички захтеви за уградњу мерних уређаја на граници власништва или јавним површинама.“

Све саобраћајнице морају поседовати Јавну расвету која се обезбеђује савременим светилкама као што су натријумове светилке високог притиска или металхалогене светилке одговарајуће снаге, зависно од значаја саобраћајнице.

Светилке се уграђују на стубове надземне мреже, а у саобраћајницама са кабловским напајањем потрошача, на челичне канделабре одговарајуће висине .

Напајање јавне расвете се мора вршити из најближе Тс 10/0.4kV из које се напаја нисконапонска мрежа тога подручја.

За јавну расвету уграђену на стубове надземне мреже напајање електричном енергијом се врши водовима 2x16 mm² у склопу напојне нисконапонске мреже.

За кабловско напајање јавне расвете треба користити каблове сличне типу ппоо-а 4x25 mm².

На планском подручју у мањој мери постоје услови за коришћење обновљивих извора енергије – углавном соларне.

Имајући у виду структуру потрошача у наредном планском периоду се не очекује коришћење ове врсте енергије, углавном за индивидуалне потребе.

Приоритете изградњи и реконструкције електродистрибутивних објеката, дефинише кроз своје планове надлежна електродистрибуција.

Правила грађења

Изградња електроенергетских објеката се може вршити сагласно одредбама "Закона о планирању и изградњи" а на основу добијених дозвола које издаје локална самоуправа.



Инвеститор може приступити изградњи објеката уз услов да 8 дана пре почетка радова изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој територији се налази објект који се гради.

У заштитној зони надземних електроенергетских објеката 10kV и 35kV не могу се градити објекти било које врсте.

Заштитна зона за далеководе износи:

-за DV.10kV...6m од осе далековода на обе стране

При томе се морају поштовати и други услови дефинисани "Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (Сл. Лист СФРЈ бр.65/88, Сл.лист СФРЈ бр.18/92).

Надземни водови ниског напона се могу градити сагласно одредбама "Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (Службени лист СФРЈ бр.6/92).

За нове ТС 10/0.4кВ типа МБТС снаге 630кВА треба обезбедити расположиви простор од мин 10х10м уз обезбеђени простор са главне саобраћајнице.

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

- 0.4m ... од цеви водовода и канализације
- 0.5m ... од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката
- 0.6m ... од спољне ивице канала за топлотвод
- 0.8m ... од гасовода у насељу
- 1,2m од гасовода ван насеља

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

Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода и цеви водовода и канализације.

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

На прелазу преко саобраћајница енергетски кабл се полаже кроз заштитну цев или кабловице на дубини min 0,8m испод коловоза.

Графички план

Потребни електроенергетски објекти на планском подручју за обезбеђење електричне енергије и снаге у наредном планском периоду су приказани на графичком плану у прилогу.

3.3. Водоводна мрежа и канализација

1.А. Водоснабдевање

Водоводна мрежа за насеље "Војни круг" је део градске водоводне мреже Лајковац, везане за главно извориште водоснабдевања из Непричаве, одакле води главни довод воде Ø 500мм ка Лајковцу и Лазаревцу, са дистрибутивним резервоарем на Врпчем Брду.

Трасе планираних водоводних линија водити у насељу дуж постојећих и планираних саобраћајница, углавном дуж планираних тротоара, како би водовод био заштићен од штетног дејства саобраћајног оптерећења. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна а узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара, како се то противпожарним прописима захтева. Минимални пречник уличне цеви је Ø 100мм, а изузетно Ø80мм. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната на максималном размаку од 150м. Препоручује се уградња подземних противпожарних хидраната.

Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2м. Новопланиране објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије. Техничке услове и начин



прикључења појединих објеката одређује надлежна комунална организација ЈП Градска чистоћа из Лајковца.

Водоводне линије и цевоводе затварати у прстен, што омогућава сигурнији и бољи начин водоснабдевања.

Око цевовода и објеката водоснабдевања формирати зоне и појасеве санитарне заштите у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона и појасева санитарне заштите објекта за снабдевање водом ("Сл.гл. РС" бр. 92/2008).

1.Б. Фекална канализација

У насељу трасе колектора фекалне канализације водити постојећим и планираним улицама до укључења у главни градски колектор за одвођење и пречишћавање отпадних вода.

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од Ø 200мм, усвојити као минимални пречник уличне канализације Ø200мм.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на ову канализацију. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна о минималним и максималним падовима. Ревизиона окна су од бетона Ø1.000мм са одговарајућим ливено-гвозденим шахт поклопцима отпорним за тешки саобраћај.

Све новопланиране објекте треба прикључити на постојећу или планирану фекалну канализацију. Техничке услове и начин прикључка појединих објеката одређује надлежна комунална организација ЈП "Градска чистоћа" из Лајковца.

1.Ц. Атмосферска канализација

Трасе колектора кишне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама до укључења у постојеће главне колекторе атмосферске канализације или до изливних објеката у реципијенте.

Димензије планиране кишне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна.

Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1,0м. Контролне шахте су од бетона пречника 1.000мм са одговарајућим ливено-гвозденим шахт поклопцима за тешки саобраћај.

Улични сливници су од бетона са одговарајућим ливено-гвозденим решетком, а размак истих је у складу са хидрауличним прорачуном.

Правила грађења за објекте комуналне инфраструктуре

Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању 1,0 м. од ивичњака.

Атмосферску канализацију трасирати осовином коловоза (или изузетно због постојећих инсталација или попречних падова коловоза – једном страном коловоза на одстојању 1,0 м. од ивичњака, у ком случају је фекална канализација трасирана осовином).

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мања од 2,5 м.

Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (гасовод, топловод, електро и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,5 м.

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању. Полагање водовода или канализације у тротоару се може дозволити само изузетно, уз документовано образложење и са посебним мерама заштите.

Уколико није могућа траса у оквиру регулативе саобраћајнице, водовод или канализацију водити границом катастарских парцела уз сагласност оба корисника међних парцела.

Тежити да на прелазу преко водотока и канала водоводне цеви буду изнад корита. у изузетним случајевима (прелаз испод реке, канала, саобраћајница и сл.) цеви се морају водити у заштитној челичној цеви.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0 м. од врха цеви до коте терена, а падови према техничким прописима у зависности од пречника цеви.

Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља објеката је 1,5 м. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама дато је у табели 1.



Минимално дозвољено растојање (м)	
<i>Паралелно вођење</i>	
међусобно водовод и канализација	0,4
до гасовода	1,0
до топловода	0,5
до електричних каблова	0,5
до телефонских каблова	0,5

Минимални пречник водоводне цеви на предметном подручју одређује ЈКП Лајковац», али треба тежити да у свим улицама буде мин Ø 100 мм (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где год је то могуће.

За кућне водоводне прикључке пречника већег од 50 мм, обавезни су одвојци са затварачем.

Пролаз водоводних цеви кроз ревизионе шахте и друге објекте канализације није дозвољен.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø 200 мм, а кућног прикључка Ø 150 мм.

Падови цевовода су према важећим прописима из ове области, у складу са техничким прописима ЈКП Лајковац.

За одвођење атмосферских вода предвиђа се изградња атмосферске канализације сем у деловима града где је општи систем канализације. Не дозвољава се мешање отпадних и атмосферских вода.

Минимални пречник атмосферске уличне канализације је Ø 300 мм. а дубине и падови према прописима из ове области. Минимални кућни прикључци су такође Ø 300 мм.

Избор материјала за изградњу водоводне и канализационе мреже, као и опреме извршити уз услове и сагласност ЈКП Лајковац .

За одвођење атмосферских вода са површина улица и тргова, постављају се *сливници* са таложницима. Минимално растојање је 50-100 м (за мале падове саобраћајница), односно око 30 м. (за саобраћајнице са великим нагибима).

Уколико су површине асфалта зауљене (у оквиру бензинских станица, индустријских локација и сл.), обавезно је предвидети изградњу *сепаратора уља и масти* пре испуштања атмосферских вода или вода од прања платоа у атмосферску канализацију. Димензионисање сепаратора је у зависности од зауљене површине локације и врши се у складу са прописима из ове области.

Испуштање атмосферске канализације у реципијент врши се обавезно уградњом *уставе (жабљег поклопца)* на испусту, да би се спречило плављење узводних насеља.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промене правца у хоризонталном и вертикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама, на одстојању приближно 50 м. постављају се ревизиони силази.

Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5м. од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршење радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.

Уколико у близини објеката не постоји изграђена градска фекална канализација, отпадне воде из објеката се прикључују у *водонепропусне јаме* од водонепропусног бетона, да би се спречило истицање отпадног садржаја у подземне воде. Учесталост пражњења јаме од стране надлежног ЈКП врши се по потреби. Димензионисање и изградња се морају извести у складу са прописима за ту врсту радова.

У деловима града где постоји изграђена фекална канализација, објекти се морају прикључити на њу у складу са техничким условима ЈКП Лајковац. У тим деловима града се забрањује употреба пољских нужника и септичких јама.

Положај санитарних уређаја (сливници, нужници....) не може бити испод коте нивелете улица, ради заштите објеката од успора фекалне канализације из уличне мреже. Изузетно, може се одобрити прикључење оваквих објеката на градску мрежу фекалне канализације уз услове заштите прописане техничким условима ЈКП Лајковац. Ове уређаје уграђује корисник и саставни су део кућних инсталација, а евентуалне штете на објекту сноси корисник.



Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода или канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод, топловод...), не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.

Постављање подземних инсталација (водовод, канализација, електро и ПТТ мрежа...) испод зелених површина, вршити на растојању од мин. 2,0 м. од постојећег засада уз одобрење надлежних јавних предузећа.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђен шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, које одређује ЈКП « Лајковац. Положајно водомерни шахт постављати мах. 2,0 м. од регулационе линије.

Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у *отворене канале* поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације.

Забрањена је изградња *понирућих бунара*.

Противпожарна заштита се обезбеђује изградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи. Цеви морају бити минималног пречника 100 мм. у прстенастом систему, а изузетно ако то није могуће дозвољава се гранаста систем. Хидранти пречника 80 мм. или 100 мм. се постављају на максималној удаљености од 80 м. тако да се пожар на сваком објекту може гасити најмање са два хидранта. Удаљеност хидраната од објекта је минимално 5 м. а највише 80 м.

Уколико се хидрантска мрежа напаја водом из водоводне мреже чији је притисак недовољан (мин. 2,5 бар), предвиђају се *уређаји за повишење притиска*. Уређај се поставља у објект који се штити од пожара или у посебно изграђен објект, у складу са прописима из ове области.

Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе.

3.4. Телекомуникациона инфраструктура

Постојеће стање месне телефонске мреже, обухваћено овим планом по квантитету делимично задовољава тренутне потребе, али по квантитету и квалитету перспективно је потребно, у планском периоду, извршити значајне доградње и реконструкције исте у циљу:

- потпуне доступности зона индивидуалног и вишепородичног становања са подземним приводним кабловима;
- роширење постојеће и доградња нове подземне месне мреже кабловима типа ТК 59 са прерадом свих надземних извода ТТ стубићима и израдом подземне разводне мреже до сваког корисника појединачно.

Ово подручје је одлично покривено мрежом мобилне телефоније.

Перспективно није потребно обезбеђивати простор за складиште ТТ материјала као и за дневну негу возила.

○Услови

Приликом доградње и реконструкције месне телефонске мреже у наредном периоду неопходно је придржавати се следећих услова:

1. Сви претплатнички каблови су подземни типа ТК 59 ГМ слободно положени у земљу.
2. Сви изводи у зонама индивидуалног становања су ТТ стубићи.
3. Сви изводи у зонама вишепородичног становања су унутрашњи изводи.
4. Сви изводи у зонама намењеним привредним субјектима су унутрашњи изводи или кабловски разделници стојећи.



5. На местима паралелног вођења и укрштања телекомуникационих каблова са другим инфраструктурним објектима потребно је у свему се придржавати важећих техничких услова и прописа ЗЈ ПТТ који регулишу ову материју.

○ План

На бази планираног развоја подручја у планском периоду, очекује се битно повећан број захтева корисника за опслуживањем из комплетног асортимана телекомуникационих услуга. То практично значи да ће се поред захтева за опслуживањем говорних услуга (аналогних прикључака ISOM-BRI) јавити и захтеви за остваривањем великог броја неговорних услуга (преноса података, преноса слике, даљинског надзора и друго).

На бази оваквих поставки, као прихватиој концепт развоја, у планском периоду предвиђа се:

- доградња и реконструкција постојеће месне телефонске мреже (примарне и секундарне)
- замена постојеће телефонске централе, инсталацијом мултисервисног приступног чвора (МСАН) почетног капацитета од 1000 приступних корисничких тачака
- треба обезбедити пословни простор од око 20 m² за смештај опреме.

3.5. Гасификација

Основна намена гасификације је да у индустријским центрима, насељима, зонама колективног, индивидуалног становања становања, сеоским насељима омогући безбедно и ефикасно снабдевање природним гасом најквалитетнијим извором енергије.

Основне стратешке оријентације при реализацији гасификације су:

Поштовати предложене трасе гасовода из просторног плана Републике Србије чиме је дефинисана траса разводног магистралног гасовода рб-05-06 Београд-Уб-Лајковац-Ваљево. Развојним програмом Општине Лајковац за изградњу гасоводне мреже стичу се услови да се у планска документа уграде правила градње гасоводних дистрибутивних гасовода МРС и ГМРС за снижење притиска до 12 бара у до 4 бара. На посматраном подручју Војног круга у Лајковцу, не постоји изграђен гасовод и гасоводни објекти. На предметном подручју дефинисаће се трасе планиране гасоводне дистрибутивне мреже до 4 бара од полиетиленских цеви.

Правила грађења

Дистрибутивним гасоводом сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска **до 4 бара**, који полази непосредно из излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Дистрибутивним гасоводом сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска **до 4 бара**, који полази непосредно из излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубљавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошења гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група



потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача, смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вretenом уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

Дистрибутивни гасовод полагати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 cm, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Минимална светла растојања гасовода од других инсталација износе:

- При паралелном вођењу 40cm

- При укрштању 20cm

- Поред темељења зграда и објеката 1m

- У појасу ширинњ од 3m од осе цевовода забрањено је садити биљке чији корен досеже дубину већу од 1m.

При укрштању дистрибутивних гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електроотпорним заваривањем, полуфузионо заваривање.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 cm у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Траса гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 50 m од заштитног појаса. У појасу ширине 5 m на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1 m, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5 m.

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног, индентичног броју из техничке документације, затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси.

Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијасгаса, Организационој јединици Београд.



Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92),

4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

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

Правила за положај објекта

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

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

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

Грађевинска линија подземних етажа или објекта је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објекат. Грађевинске линија подземних етажа и етажа изнад приземља се дефинишу посебно, уколико се не поклапају са грађевинском линијом приземља. Заузетост подземних етажа може бити већа 15% већа од надземне етаже.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије. Одстојање грађевинске линије од регулације исказује се нумерички.

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

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

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

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.

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

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Површина

светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5m^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0m^2$.

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за $1/4$. Минимална ширина светларника је $2,0m$. Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Минимална висина парапета отвора у светларнику је $1,8m$. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода. Није дозвољено надзиђивање и затварање постојећих светларника.

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

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

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

Правила грађења за објекте

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене и компатибилних намена парцеле.

Габарит објекта

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном спратношћу.

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објекта компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

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

Однос постојећих и планираних објекта

Постојеће грађевинске линије изграђених објекта се задржавају. Уколико постојећи објекат не испуњава неке од услова дефинисаних планом генералне регулације, који су везани за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објекта, постојеће грађевинске линије се задржавају за постојећи габарит објекта и интервенције у оквиру постојећег габарита (претварање таванског простора у користан без промене габарита, реконструкција у циљу енергетске ефикасности објекта, комунално опремање објекта). Уколико се врши замена објекта, објекат се мора градити по свим условима за нове објекте.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију (за планиране интервенције на објекту, решавање имовинско-правних односа и др.).

Могуће је планирање и изградња више објекта на једној парцели:

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

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



од граница парцеле, а међусобна одстојања објеката не могу бити мања него што је то код објеката на одговарајућим суседним парцелама.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл.). Уколико је објекат са предбаштом повучен у односу на регулациону линију, гаража може бити у унутрашњости парцеле, на истој линији са објектом, или на регулационој линији. На регулационој линији може бити само уколико је то планирано и приказано на графичком прилогу 7. План изградње и нивелације и уколико је парцела са нагибом од/према саобраћајници већим од 8%. Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели. Остали помоћни објекти не могу бити на регулационој линији. Неопходна растојања која важе за стамбени објекат важе и за помоћне објекте, осим ако је у постојећем стању другачије.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте, односно не односи се на септичке јаме, бунаре, цистерне и сл.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.

Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене

Није дозвољена изградња сталних објеката на парцелама за површине јавне намене, осим под посебним условима које дефинише детаљнија планска разрада.

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима коловоза саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

Одређивање спратности и висине објекта

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

Висина објекта је удаљење венца последње етаже објекта, у равни фасадног платна, од нулте коте објекта. Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише удаљењем од коте средње линије уличне фасаде. Изражава се у метрима дужним.

У правилима грађења по појединим наменама и зонама прописана је максимална спратност објекта. У зависности од габарита објекта, нагиба кровних равни, као и висине самих етажа, висина слемена објекта може бити до 2 m различита за исту спратност објекта.

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

Одређивање коте приземља

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

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

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

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

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

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

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

Код изграђених објеката задржавају се постојеће коте приземља.

Правила са изглед и делове објекта

Испади и грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице без стубова, надстрешнице и сл.) на објекту могу прелазити грађевинску линију када је грађевинска линија повучена у односу на регулацију минимално 2 m у случајевима:

1. на делу објекта према предњем дворишту – максимално 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% површине уличне фасаде изнад приземља;

2. на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 2,0m) - максимално 0,5 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;

3. на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 3,0 m) – 1,0 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде;

4. на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0m) - максимално 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

5. све врсте надстрешница у зони приземне етаже – максимално 2,0m по целој ширини објекта на висини изнад 3,0m.

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

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

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

- Спољни изглед објекта у урбанистичкој целини посебних културних вредности, усклађује се са конзерваторским условима.
- Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Обликовање завршне етаже и крова

- Последња етажа се може извести као пуна, са косимса одговарајућим кровним покривачем и атиком до дозвољене висине венца, као поткровље, мансарда или повучена етажа.
- Поткровље: висина назитка поткровне етаже износи највише 1.6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Нагиб кровних равни прилагодити врсти кровног покривача.
- Мансардни кров мора бити искључиво у габариту објекта (без препуста) пројектован као традиционални мансардни кров уписан у полукруг, максимална висина прелома косине мансардног крова износи 2.2m од коте пода поткровља.
- Прозорски отвори на поткровљу и мансардном крову се могу решавати као кровне баце или кровни прозори. У оквиру кровне баце могу се формирати излази на терасу или лођу. Облик и ширина баце морају бити усклађени са елементима фасаде.



Правила за ограђивање парцела

- Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,4m.
- Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,9m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,4m која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.
- Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.
- Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,4m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.
- Врата и капије на уличној оградџи не могу се отворати ван регулационе линије.
- Обавезно је ограђивање комплекса предшколских и школских комплекса. Ограђивање је могуће урадити транспарентном оградом, или комбинацијом зиданог парапета и транспарентне ограде. Укупна максимална висина ограде је 1,5 m, док је парапет максимално висок 60 cm. Улазне капије, пешачке и колске се отварају ка унутрашњости парцеле
- Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се у складу са одговарајућим прописима.
- Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и си.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,2m.

4.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Општа правила за **парцелацију и препарцелацију** земљишта су:

- Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђења за изградњу.
- Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.
- Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.
- Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.
- Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.
- Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника или закупца земљишта.
- Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши под следећим условима:
 - а) подела се врши у оквиру граница парцеле
 - б) приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина
- Спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела.



- Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.
- Грађевинска парцела мора имати **излаз на јавну саобраћајницу** односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.
- Минимална ширина приступног пута који се користи за повезивање две до четири грађевинске парцела са јавном саобраћајницом и дужине до 100м' је 4,5м.
- Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајну површину, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 3,5м.
- Ако се приступни пут користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или више грађевинских парцела са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела.

На основу **пројекта препарцелације** на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу.

На захтев власника, односно закупца катастарске парцеле врши се исправка границе парцеле, припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове грађевинске парцеле, на основу пројекта препарцелације. Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле.

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

4.2. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости парцеле, висина објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела јавног пута као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).
- грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 - a. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана;

5. ОСТАЛИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски или други услови.

На подручју плана нема грађевинског фонда са споменичким вредностима и не планира се реконструкција постојећих објеката за које је потребна израда конзерваторских или других услова.

Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен. (Закон о културним добрима "Сл. Гласник" бр.71/94).

На подручју Плана, у поступку је извођење активности и радова на премештању Конака Брене Михаиловић и Конака Радића из села Мали Борак, који су проглашени 2001. И 2002. године за непокретна културна добра, на нову локацију кат.парцеле број 490/1 и 490/2 К.О. Лајковац, у складу са Решењем о условима Републичког завода за заштиту споменика културе Београда бр.2/1857, а према одобреним пројектима премештања. Нова намена пресељених објеката за Конак Брене Михаиловић је градска библиотека са пратећим садржајима, а Конак Радића изложбени простор са завичајном поставком и пратећим техничким садржајима за коришћење оба објекта. У циљу обезбеђења савремених стандарда и словаза обављање наведених делатности санитарне просторије подстанице и друге техничке системе и комуникационе везе могу се извести само у габариту објекат, са унутрашњом поделом лаким преградама које нова функција захтева. Све инфраструктурне подсистеме изводити подземно. Партерно уређење прилагодити новој намени објеката, условима терена и амбијентално ускладити са заштићеним конацима и базирати на употреби природних материјала. Дозвољава се изградња вењака, или надстрешница, од природних материјала, камен, дрво, бибер цреп, али не би требало да буде између два објекта. Конаке пажљиво демонтирати и транспортовати на нову локацију тако да се сачувају сви битни конструктивни елементи и детаљи који ће се поново користити при монтажи и реконструкцији на новој локацији. Због специфичних захтева нове намене дозвољава се увођење савремених конструктивних елемената и склопова на деловима објеката због усклађености са важећим прописима и конструктивно статичким захтевима. Спратност објеката је П+1+Пк, а испод оба конака дозвољава се нова подземна етажа за депо за смештај књига или сличне садржаје. На предметној локацији могућа је изградња или премештање и других заштићених традиционалних објеката према посебним условима. Уз приступну саобраћајницу обезбедити паркинг за неколико возила према важећим нормативима.

Услови заштите природе

Према условима Завода за заштиту природе (03 бр.020-804/2 од 06.05.2014.г.) добијеним за израду овог плана, прописане су мере и услови заштите природе. Плански елементи из услова су уграђени у планска решења овог Плана. Даље у тексту се наводе услови које треба поштовати приликом спровођења Плана и приликом израде техничке и друге документације за изградњу објеката и коришћење простора.

Општи услови

- комунално опремити простор по највишим еколошким стандардима
- начин грејања објеката организовати уз употребу енергената који неће угрозити квалитет ваздуха
- изградњу објеката планирати у складу са принципима енергетске ефикасности
- обезбедити простор за смештај контејнера за прикупљање комуналног отпада и обезбедити приступ комуналним возилима.
- обавеза је да се све површине које се на било који начин деградирају током извођења радова, одмах санирају након завршетка радова.

Мере заштите ваздуха

Очување квалитета ваздуха на планском подручју и успостављање вишег стандарда квалитета ваздуха оствариће се применом следећих правила и мера заштите:

- увести мерна места за контролу квалитета ваздуха на подручју Плана детаљне регулације „Војни круг“.



- обезбедити доступност резултата испитивања и праћења стања квалитета ваздуха
- редовно информисање јавности и надлежних институције, у складу са важећим Законом
- подићи степен комуналне хигијене
- изградити локални регистар извора загађивања животне средине у складу са Законом о заштити животне средине
- спречити градњу нових објеката који могу угрозити околину, односно који користе токсичне, или у процесу производње производе опасне материје, буку, непријатне мирисе и сл...

Мере заштите вода

Да би се обезбедила заштита вода потребно је следеће:

- 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 производних делатности, у зависности од технологије процеса, обавезно у колекторима за кишну канализацију обезбедити таложнике за песак и сепараторе уља и масти.
- забрана или контролисана примена хемијских препарата у пољопривреди како не би дошло до нарушавања квалитета вода,
- неопходно је применити принцип "загађивач плаћа" у процесу приватизације, власници на време морају да знају све економске последице на том плану (улагање у заштитне системе за пречишћавање) или плаћање надокнаде које морају да буду веће од ефективних трошкова пречишћавања отпадних вода
- неопходна је санација постојећих септичких јама
- забрањено је коришћење напуштених бунара као септичких јама
- неопходна је едукација становништва и потрошача ради смањења примарног загађења
- увођењем контроле квалитета воде за пиће из локалних бунара од стране стручних служби.

Мере заштите 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.

Обезбедити унапређење и заштиту постојећих зелених површина, пошумљавање деградираних површина, садњом квалитетног растиња.

Мере за управљање отпадом

У циљу ефикасног управљања отпадом на подручју Плана утврђују се следеће мере:

- обезбедити највиши ниво комуналне хигијене спречавањем неадекватног одношења отпада,
- организовати прикупљање и одвоз отпада од стране комуналног предузећа које је основано од стране општине Лајковац
- едукација становништва, јавних служби и бизнис сектора о значају и начинима исправног поступања са отпадом.

Мере заштите од буке

Законски нормативи у вези заштите становништва од штетног дејства буке доносе се у облику максимално дозвољеног нивоа меродавног параметра или параметара који представљају полазну обавезу испуњења услова везаних за проблематику буке.

Највиши нивои буке утврђени су Правилником о методологији за одређивање акустичних зона („Сл.гласник РС“ бр.72/10). Граничне вредности индикатора буке дате су у наредној табели, а прописани Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за



оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Сл. гласник РС“, бр.75/2010). Граничне вредности се односе на укупну буку која потиче од свих извора буке на посматраној локацији.

Табела бр.4. Највиши дозвољени нивои спољашње буке

З о н е	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50

Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода

Општи и посебни услови као и мере заштите представљају сет правила који ближе дефинишу однос човека и природе као и непредвиђених ситуација све у смислу обезбеђивања бољих услова живота.

Заштита од ерозионих процеса

Неповољни утицаји геодинамичких процеса (ерозије, флувијалне ерозије, механичке и суфозије, клижења и пужења, као и ликвидације), које могу имати одлике акцидентних ситуација – релативно брза, велика оштећења објеката инфра и супраструктуре, у смислу интензитета и броја, спречавају се правовременом анализом стабилности терена и геофизичких услова за изградњу, као и дефинисањем адекватних правила изградње, коришћења и уређења простора.

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;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Заштита од земљотреса

Подручје обухваћено планом припада сеизмичкој зони у којој су могући земљотреси јачине 9 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.

Заштита од ратних дејстава

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 је омогућено функционисање у случају разарања једног од праваца;
- потребно је обезбедити систем саобраћајне мреже која обезбеђује кретање, нормално функционисање насеља и несметану евакуацију становништва у условима разорене физичке структуре.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се испуњавањем 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;

Мере енергетске ефикасности

У складу са концептом одрживог развоја, а у вези очувања и унапређења еколошких капацитета простора односно животне средине, мере унапређења енергетске ефикасности у зградарству представљају један од кључних фактора.

Унапређење постојећег грађевинског фонда и изградња нових објеката и урбаних структура морају бити засновани на принципима енергетски ефикасне градње и постизања минималних услова комфора боравка у објектима, и усклађени са привредно-економским, друштвеним и техничко-технолошким активностима у оквиру укупног развоја, где се на принципима одрживости користе природне и створене вредности и ресурси овог подручја водећи очувању и унапређењу квалитета животне средине.

План увођења мера енергетски ефикасне изградње подручја у захвату Плана заснован је на:

- одрживом коришћењу природних и створених ресурса и вредности,
- изградњи новог и обнови постојећег грађевинског фонда у складу са прописаним енергетским својствима објеката,
- превенцији и контроли потенцијалних облика и извора загађивања.

Мере енергетске ефикасности (ЕЕ) у зградарству подразумевају континуирани и широк опсег делатности којима је крајњи циљ смањење потрошње свих врста енергије уз исте или боље услове у објекту. Мерама унапређења енергетске ефикасности у зградарству утиче се на смањење потрошње конвенционалних-фосилних енергената (добитених из необновљивих извора енергије) и тиме доприноси смањењу емисије штетних гасова и загађења животне средине, односно штити животна средина, смањују глобалне климатске промене и подстиче одрживи развој земље.

Унапређење енергетске ефикасности јесте смањење потрошње свих врста енергије, уштеда енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објекта.



Енергетска својства објекта јесу стварно потрошена или оцењена количина енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта, што укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење.

Објекти високоградње, у зависности од врсте и намене, потребно је да буду пројектовани, изграђени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта, који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе, а издаје га овлашћена организација која испуњава прописане услове за издавање сертификата о енергетским својствима објекта.

Како би се обезбедила прописана енергетска својства, при пројектовању, изградњи и одржавању објекта високоградње потребно је поштовати актуелне прописе и стандарде који се односе на:

- техничке захтеве у погледу рационалне употребе енергије и топлотне заштите које треба испунити приликом пројектовања и грађења нових објеката, као и током употребе постојећих објеката, који се греју на унутрашњу температуру вишу од 12°C,
- остале техничке захтеве за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у зградарству,
- техничка својства и друге захтеве за неке грађевинске производе који се уграђују у објекат у сврху рационалне употребе енергије и топлотне заштите и оцењивање усклађености тих производа с наведеним захтевима,
- одржавање објекта у односу на рационалну употребу енергије и топлотну заштиту.

Обавезно је поштовање техничких захтева за рационалну употребу енергије и топлотну заштиту у објектима којима се прописују:

- највећа допуштена годишња потребна топлотна енергија за грејање по јединици корисне површине објекта, односно по јединици запремине грејаног дела објекта,
- највећи допуштени коефицијент трансмисије топлотног губитка по јединици површине омотача грејаног дела објекта,
- спречавање прегревања просторија објекта због деловања сунчевог зрачења током лета,
- ограничења ваздушне пропустљивости омотача објекта,
- највећи допуштени коефицијенти пролаза топлоте појединих грађевинских делова омотача објекта,
- смањење утицаја топлотних мостова на омотачу грађевине,
- највећа допуштена кондензација водене паре унутар грађевинског дела објекта,
- спречавање површинске кондензације водене паре, ако регулативом није другачије одређено.

Посебни услови приступачности објеката и површина јавне намене особама са посебним потребама

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС" бр.46/2013) 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, а налазе се у оквиру Плана јесу саобраћајни објекти, дом здравља, школа, спортски и рекреативни објекти, пословни објекти, вртић.

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%, а изузетно до 8,3%.

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина **тротоара** и пешачких стаза треба да износи 180cm изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm.

Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%.

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 250cm 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 користите се закошени ивичњаци који се изводе у ширини пешачког прелаза и у нивоу коловоза, са максималним нагибом закошеног дела до 8,3%, а ако је технички неизводљиво у изузетним случајевима до 10%. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилнимпољем безбедности/упозорења, на целој површини кроз острво.

6. МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, се не могу дограђивати или надграђивати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Постојећи квалитетни објекти се могу реконструисати, извршити доградњу или у складу са дозвољеним параметрима.

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 објекта
- све интервенције на објектима и изградња нових објекта не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објекта.
- интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објекта, одржавање објекта, заштиту споменика културе, заштиту објекта и ауторство.

Код постојећих објекта 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.

НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА МОГУЋЕ ЈЕ ИЗВРШИТИ СЛЕДЕЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ:

Табела број 5.:

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта
доградњу 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	<ul style="list-style-type: none"> – без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баџе - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	<ul style="list-style-type: none"> – дозвољено је код породичних обј. – код вишепородичних обј. само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се

7. УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Повећање површина јавних намена остварује се кроз повећање саобраћајних површина формирањем нових саобраћајница и регулисањем већ постојећих, спортско рекреативних површина уређењем постојећих и изградњом нових садржаја који ће овај простор заокружити у јединствену целину, затим кроз повећање културних садржаја, комуналних и зелених парковских простора.

У оквиру површина осталих намена, дошло је до повећања комерцијално услужних намена, и у значајној мери предвиђено је проширење површина намењених становању средњих густина у северном делу насеља.

Табела 6.:Биланс намене површина

		планирана површина (ha)	планирана површина (%)	постојећа површина (ha)
	намена простора			
1	грађевинско подручје	55.4	100	55.4
1.1.	јавно земљиште	35.1	63.4	27.3
1.1.1	вртић	1.0	1.8	0.8
1.1.2	основна школа	1.1	1.9	1.1
1.1.3	средња школа	0.9	1.6	0.86
1.1.4	дом здравља	1.1	1.9	1.45
1.1.5	комунално предузеће	/	/	0.90
1.1.6	спорт и рекреација	14.5	26.1	7.4
	фудбалски терени	12.8	23.1	/
	спортски центар	1.7	3.0	/
1.1.7	парковско зеленило	0.8	1.4	/
1.1.8	културни садржаји	0.9	1.6	/
1.1.9	зашитно зеленило	1.2	2.1	/
1.1.10	водне површине (канални)	0.3	0.5	0.13
1.1.11	саобраћај	10.1	18.2	4.31
1.1.12	Парк шума	3.2	5.8	10.35
1.2.	остало земљиште	20.3	36.6	28.1
1.2.1	комерцијално услужне делатности	3.4	6.1	1.0
1.2.2	неизграђено земљиште	/	30.1	16.6
1.2.3	становање средњих густина	14.4	26.1	10.4
1.2.4.	Услуге социјалног карактера	2.5	4.5	/
	укупно површина плана	55.4	100.00	55.4



III. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Информација о локацији и локацијска дозвола (или други одговарајући акт у складу са законом) издаје овлашћени орган, на основу Измене и допуне План детаљне регулације „Војни круг“, Лајковац, у складу са одредбама овог плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације урађене у складу са локацијском дозволом.

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

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ради се на захтев власника земљишта, у складу са правилима парцелације датим у Плану.

Планом се прописује **обавеза израде Урбанистичког пројекта** за део зоне V - зона услуга социјалног карактера, као и обавезу израде Урбанистичког пројекта за део зоне IV- комерцијално услужна зона, како је то приказано на графичком прилогу бр. 5 "Планирана намена површина".

За објекте и локације за које је планом утврђена обавезна разрада кроз израду урбанистичког пројекта могућа је *фазна реализација*.

За прву фазу реализације обавезна је израда урбанистичког пројекта са идејним решењем урбанистичке целине и јасно назначеним фазама реализације.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише независно од реализације наредне фазе.



IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу измене и допуне Плана детаљне регулације "Војни круг", Лајковац, СО Лајковац има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из измене и допуне Плана детаљне регулације "Војни круг", Лајковац.

Измена и допуна План детаљне регулације „Војни круг“, Лајковац је урађен у аналогном облику у три (3) истоветна примерка и у три (3) примерка у дигиталном облику.

Измена и допуна План детаљне регулације „Војни круг“, Лајковац, ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном гласнику општине Лајковац.

САСТАВНИ ДЕЛОВИ ПЛАНА СУ:

• ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1. Катастарско-топографски план са границом Плана	1:2 500
2. Постојећа намена површина.....	1:2 500
3.1. План саобраћаја са нивелационим решењем.....	1:2 500
3.2. План саобраћаја са попречним профилима.....	1:2 500
4. План парцелације и регулације површина јавне намене	1:2 500
5. Планирана намена површина.....	1:2 500
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	1:2 500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:2 500

• ПРИЛОЗИ

1. ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА
2. КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА

• ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлука о изради урбанистичког плана
- Концепт плана
- Услови и документација надлежних организација и институција
- Подаци о обављеној стручној контроли, јавном увиду и другим расправама о Плану
- Одлука о усвајању плана

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ

Број: 06-129/14–II
Од 30.12.2014.год.

Председник Скупштине Општине,



V. ПРИЛОЗИ

- ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА
- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА



- ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА



- КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА



VI. ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план са границом Плана	1:2 500
2. Постојећа намена површина.....	1:2 500
3.1. План саобраћаја са нивелационим решењем.....	1:2 500
3.2. План саобраћаја са попречним профилима.....	1:2 500
4. План парцелације и регулације површина јавне намене	1:2 500
5. Планирана намена површина.....	1:2 500
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине	1:2 500
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	1:2 500
8. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре	1:2 500



VII. ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО



ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА



УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1. "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" , ФИЛИЈАЛА ВАЉЕВО, број 06-31/11-11, од 15.12.2011.године
2. РЕПУБЛИКА СРБИЈА МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ, УПРАВА ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ, број 3827-6/2011, од 26.01.2012.године
3. ЈП "Градска чистоћа " ЛАЈКОВАЦ, број 1425, од 17.05.2013.године
4. ЈП ЗА ДИСТРИБУЦИЈУ ЕЛЕКТРИЧНЕ ЕНЕРГИЈЕ „ЕЛЕКТРОСРБИЈА“ КРАЉЕВО, број 02/4-524, од 21.05.2013. године
- 5.МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ У ВАЉЕВУ, број 217-51/13-1, од 05.02.2013.године
- 6.ЈУГОРОСГАЗ, Предузеће за изградњу гасоводних система, транспорт и промет природног гаса а.д., бр.346, од 07.04.2014.године
- 7.ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, број 020-804/2, од 06.05.2014.године
- 8.ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ ВАЉЕВО, БР.184/1, од 24.06.2014.године



КОНЦЕПТ ПЛАНА



СТРУЧНА КОНТРОЛА ПЛАНА



ОДЛУКА О УСВАЈАЊУ ПЛАНА