

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗОНА 1 - ЦЕНТРАЛНА" У ЛАЈКОВЦУ
НАРУЧИЛАЦ:	ДИРЕКЦИЈА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ
ОБРАЂИВАЧ:	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ А.О.П И ИНЖЕЊЕРИНГ "ИНФОПЛАН" Д.О.О АРАНЂЕЛОВАЦ, 34300 Аранђеловац Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА: МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. РАДНИ ТИМ: ДРАГАНА СТОЈИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. ГОРДАНА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх. ДАНИЈЕЛА КАРАШИЋЕВИЋ, дипл.инж.арх. ВАЛЕНТИНА ЈАНКОВИЋ, дипл.инж.арх. САЊА СРЕЋКОВИЋ, дипл.инж.арх. МИЛИЦА ГОДИЋ, дипл.инж.арх. СВЕТЛАНА МОМЧИЛОВИЋ, дипл.инж.арх. НАТАША МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.грађ. БОБАН ПАНИЋ, дипл.инж.грађ. СЛАЂАНА ГАЈИЋ, дипл. геод.инж. ВЛАДАН ПЕРИШИЋ, инж.гео. БОЈАН РАДОЈИЧИЋ, инж.гео. НАТАША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. САША ЦВЕТКОВИЋ, грађ.инж. МИРА ПРОДАНОВИЋ, грађ.тех. ДРАГОЉУБ ШЕЋЕВИЋ, дипл.инж.грађ. МИЛОРАД ДОБРИЧИЋ, дипл.инж.елек. ЗОРАН ХЕРЦЕГ, дипл.инж.птт.саоб. ГОРДАНА ФИЛИПОВИЋ,оператер ВЕРКА РАДОВИЋ, оператер на уносу ЗОРИЦА БОЖИЋ, копирант ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА, ДРАГАН АГАТУНОВИЋ

САДРЖАЈ**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

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

I УВОД

1.	Опште одредбе.....	7
2.	Смернице из Друге измене и допуне Генералног плана Лајковац.....	8
3.	Основа за израду Плана.....	11
3.1.	Подлоге за израду Плана.....	11
3.2.	Граница Плана.....	11
4.	Оцена постојећег стања.....	12
4.1.	Природни услови.....	12
4.2.	Постојећа комунална опремљеност простора.....	13
4.3.	Евидентирана непокретна културна добра.....	15
5.	Циљ израде Плана	16

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА..... 16

1.	Грађевинско подручје.....	16
1.1.	Планиране површине јавне намене.....	17
1.1.1.	Граница планираних површина јавне намене.....	17
1.2.	Површине остале намене.....	22
2.	Подела подручја Плана на просторне целине.....	22
3.	Правила уређења површине јавне намене.....	24
3.1.	Саобраћај.....	24
3.2.	Електроенергетика.....	26
3.3.	Водоснабдевање.....	27
3.4.	Телекомуникације.....	28
3.5.	Објекти јавне намене.....	29
3.5.1.	Саобраћајне површине.....	29
3.5.2.	Управа и администрација.....	29
3.5.3.	Здравство, култура.....	30
3.5.4.	Комуналне површине.....	31
3.5.5.	Зеленило.....	31
4.	Правила уређења површина осталих намена.....	32
4.1.	Становање.....	32
4.2.	Пословно - комерцијалне делатности.....	33
4.3.	Угоститељство.....	33
4.4.	Зеленило.....	33
4.5.	Верски објекат.....	34

III УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНА..... 35**IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА..... 36**

1.	Правила грађења на површинама јавне намене.....	36
1.1.	Општа правила	36
1.2.	Правила грађења саобраћајних површина.....	36
1.3.	Правила грађења објеката хидротехничке инфраструктуре.....	37
1.4.	Правила грађења електроенергетских објеката.....	38
1.5.	Правила изградње објеката телекомуникације.....	39
1.6.	Правила изградње површина јавне намене.....	40

1.6.1.	Саобраћајне површине.....	40
1.6.2.	Комунални објекти.....	40
2.	Правила грађења на површинама осталих намена	40
2.1.	Општа правила регулације.....	40
2.2.	Општа правила парцелације.....	42
2.3.	Правила парцелације површина осталих намена.....	43
2.4.	Општа правила грађења.....	44
2.5.	Правила грађења за стамбене објекте.....	44
2.5.1	Становање високе густине.....	44
2.5.2.	Становање средње густине.....	46
2.6.	Правила грађења за пословно-комерцијалне делатности.....	49
V	УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	54
VI	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	55
1.	Закључна разматрања из стратешке процене утицаја.....	55
2.	Заштита животне средине	60
2.1.	Заштита вода и заштита од вода.....	60
2.2.	Заштита земљишта.....	61
2.3.	Заштита од буке.....	61
2.4.	Заштита од акцидената.....	61
3.	Мере заштите од елементарних непогода и ратних разарања.....	61
3.1.	Услови за уређење простора ради заштите од ратних разарања	61
3.2.	Услови за уређење простора ради заштите од елементарних непогода.....	62
3.2.1.	Заштита од земљотреса	62
3.2.2.	Заштита од пожара	62
4.	Сакупљање и одношење чврстог отпада	62
5.	Заштита природних и културних добара.....	63
6.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом.....	64
VII	ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	66
VIII	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	66
IX	ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ	67
X	ПРИЛОЗИ	
	Прилог 1: Елементи осовине са аналитичко геодетским елементима за обележавање	
	Прилог 2: Координате граничних тачака површина јавне намене	
XI	ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА:	
1.	Извод из Друге измене и допуне Генералног плана Лајковац.....	P 1 : 5000
2.	Катастарско топографски план са границом плана.....	P 1 : 1000
3.	План саобраћаја и нивелације.....	P 1 : 2500
4.	План парцелације површина јавне намене.....	P 1 : 1000
5.	План намене површина.....	P 1 : 2500
6.	Подела на просторне целине.....	P 1 : 2500
7.	План изградње и регулације.....	P 1 : 2500
8.	Планирани системи мрежа и објеката комуналне инфраструктуре....	P 1 : 1000
9.	Заштита животне средине и културних добара.....	P 1 : 2500
XII	ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА	
1.	Одлука о изради урбанистичког плана	
2.	Потврда о извршеној овери катастарски скенираних и геореференцираних планова	

3. Записник о извршеном стручном надзору геодетско-техничких радова
4. План заштите и ревитализације градитељског наслеђа
5. Услови добијени од надлежних институција
6. Концепт Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“ Лајковац
7. Записници са седница комисије
8. Став Обрађивача на сугестије са јавног увида
9. Одлука о доношењу плана детаљне регулације “Зона 1 Централна“ у Лајковцу

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 („Службени гласник РС“, број 72/09), „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима - Одговорног урбанисте за израду:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗОНА 1 - ЦЕНТРАЛНА” У ЛАЈКОВЦУ

одређујем:

МАРИЈА ПАУНОВИЋ МИЛОЈЕВИЋ дипл.инж.арх.
Број лиценце: 200 0857 05

ПРЕДСЕДНИК УПРАВНОГ ОДБОРА
ДРАГАН АГАТУНОВИЋ

На основу члана 35 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр 72/2009 и 81/09) и члана 39. Статута општине Лајковац ("Службени гласник општине Лајковац", број 11/08), Скупштина општине Лајковац на седници одржаној дана 27.08.2010.године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗОНЕ 1 ЦЕНТРАЛНА“ У ЛАЈКОВЦУ

План детаљне регулације „Зона 1 Централна“ (у даљем тексту: план детаљне регулације - ПДР) састоји се из:

- Правила уређења и правила грађења
- Графичког дела
- Документационог дела

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

I УВОД

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Правни основ за израду плана

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр:72/09 и 81/09);
- Одлука о измени и допуни одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације Зона 1 Централна Лајковац бр: 350-89/2009-I од 01.10.2009.
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“ бр:135/04 и 36/09);
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр:135/04 и 36/09);
- Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр:114/08);
- Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97);
- Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања Плана на јавни увид ("Службени гласник РС", бр. 12/04), у делу који није у супротности са важећим Законом о планирању и изградњи.

Плански основ за израду плана

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

2. СМЕРНИЦЕ ИЗ ДРУГЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА ЛАЈКОВАЦ

Основни параметри дугорочног развоја



Положај насеља и везе са окружењем

Општина Лајковац је смештена у долини средње Колубаре, у окружењу суседних општина Лазаревац, Уб, Мионица, Љиг и Ваљево.

Налази се на 69-ом километру Ибарске магистрале (М-22) од Београда.

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

Лајковац припада градским насељима величине између 10 000 и 20 000 становника. Окосницу уличне мреже у насељу формирао је магистрални пут Београд - Ваљево, односно улица Војводе Мишића, на коју су се касније спустиле остале улице са севера формирајући при томе костур уличне мреже у насељу.

Планске основе дугорочног развоја

Концепција уређења простора

1) Насеље и свака његова четврт имају мултифункционалну структуру, која се заснива на следећим принципима:

- Становање увек прате услуге и то утолико у већем обиму, уколико је већа фреквенција пешака (центар, главна улица, тргови, раскршћа, железничка станица и сл.);

4) Насеље Лајковац је формирано тако да је само језгро стиснуто бедемима, у троуглу чија два крака чине путеви М-4 и Р-101 а у непосредној близини железничке пруге, која треба да постане двоколосечна.

Биће неопходно предвидети мере, како би се ублажила просторна ограничења и неповољни утицаји на животну средину. То је глобално следеће:

- У циљу уклањања физичке препреке, коју представља траса магистралног пута М-4, за Ваљево као и траса будућег аутопута морала би бити планирана обилазница, око 500 м јужно од пута М-4, са денивелисаном петљом за укључење на аутопут; "јужна обилазница" ће преузети целокупан транзитни саобраћај на коридору Лазаревац Ваљево; у већој мери смањити загађење ваздуха, буку вибрацију и вибрације од саобраћаја и знатно допринети повећању безбедности саобраћаја у центру насеља;

5) Лајковац се налази у зони непосредног утицаја друмског и железничког саобраћајног чвора високог ранга, са којим је треба интегрисати, без значајнијих неповољних утицаја на животну средину.

6) У европским оквирима, железница је постала основни носилац превоза у међумесном и регионалном путничком и теретном саобраћају а то ће, у блиском времену, постати и у

оквирима Србије и Лајковца. То је разлог, што ше простор око железничке станице постати веома фреквентан а тиме и атрактиван, за нове квалитетне садржаје.

У ближој будућности, намеће се промена намене на простору између насељског центра (Дом културе, пошта, управа, услуге, становање) и железничке станице.

7) Становање карактерише више типичних целина:

- Становање високих густина, у проширеном насељском центру према железничкој и аутобуској станици и уз улицу Војводе Мишића, на површини од 24.25 ha. Ово становање је у склопу типичне мултифункционалне структуре, са услугама, културом и јавним службама насељског значаја. Просечан индекс изграђености зоне је 0,8-1,0; спратност П+2 до П+4; густина насељености просечна 130 становника/ha;

- Становање средњих густина, које ће се интерполовати у оквиру постојећих структура, на принципима "унутрашњег ширења града", следећи и унапређујући створене амбијанталне целине и уводећи у њих услуге и дисперзно размештене паркове и рекреативно - спортске терене. Заузима простор, који заокружује компактно насеље површине од 96,87 ha. Просечан индекс изграђености, на нивоу зоне или просторне целине, 0,4-0,5; спратност до П+2; густина насељености просечна 80 становника/ha;

10) Велики значај даје се активирању постојеших и потенцијалних нуклеуса, који повешавају атрактивност насеља и доприносе повољном амбијенту за развој туризма, као једног од носилаца привредног развоја. То су нарочито:

- Ревитализација улице Војводе Мишића и центра насеља;

- Формирање разноврсних нових реперних простора и објеката, као што су: културно-историјски музеј, нови тргови и паркови, градски рекреативни центар, спортски градски центар, регионални тржни центар, видиковци;

12.) Јавне зелене површине добијају функцију места за одмор становника и оне морају бити у дисперзији, како би што равномерније покривале територију насеља. То су:

- на простору између главне градске саобраћајнице и железничке пруге, јужно од центра насеља: постојеће неизграђено земљиште и железничка станица;

- парк на простору код основне школе, нови парк у непосредној близини дома за старе, сквер парк на локацији измештене зелене пијаце;

14.) Посебна пажња се мора посветити заштити и презентацији непокретних културних добара и амбијанталних целина. То су:

Евидентирана непокретна културна добра:

- Комплекс објеката железничке станице, који представља редак пример очуваног наслеђа индустријске архитектуре а уједно је и сведок развоја и осавремењавања железнице у Србији

- Црква Св. Димитрија,

- Зграда поште,

- Објекат у улици Војводе Мишића 28 и уопште урбанистичка целина улице Војводе Мишића, насељски трг,

Зоне и просторне целине са истим правилима уређења и грађења

Зона 1. Централна зона мешовите намене је историјски центар насеља, између пута и железничке пруге; површине око 62.13 ha; претежни индекс изграђености 0,8-1.5; има пет просторних целина:

Целина 1.1 је историјско језгро, са услугама, културом, јавним службама и становањем високих густина, површине око 11.81 ha; Кроз процес "унутрашњег ширења града", доћи ће до промене намене и до интензивнијег коришћења за услуге, културу, здравство и становање високих густина;

Целина 1.2. је југоисточни сектор центра, између градског трга и железничке станице у дужини пруге са парком, површине око 14.17 ha.

Целина 1.3. је северозападни сектор центра, површине око 13.56 ha намењен за становање средњих густина, са услугама и јавним службама. Биће доминантан процес "тихе реконструкције", који ће обухватити ревитализацију заштићених објеката и унапређивање амбијенталних целина, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката;

Целина 1.4. је северо источни сектор центра, у односу на улицу Војводе Мишића, површине око 7.30 ha. Доминантни су основно и средње образовање и Дом здравља и Дечија установа. На принципима "унутрашњег ширења града", вршиће се доградња, замена и изградња нових објеката.

Целина 1.5. је јужни сектор центра, површине око 8.29 ha намењен за становање високих густина, са услугама. Биће доминантан процес "тихе реконструкције", који ће обухватити ревитализацију објеката и унапређивање амбијенталних целина, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката;

ЗОНА 1 : ЦЕНТРАЛНА ЗОНА МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ Табела бр.4

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА	НАМЕНА	ПОВРШИНА (ха)	ПРОЦЕНТУАЛНО УЧЕШЋЕ (%)
1.1.	Становање високих густина, услуге, образовање, социјална заштита, здравство, управа и администрација, паркови, скверови, комунални и саобраћајни објекти	11.81	19.1
1.2.		14.17	22.8
1.3.		13.56	21.8
1.4.		7.30	11.7
1.5.		8.29	13.3
1.6.		7.00	11.3
		62.13	100

Услуге

На основу анализе економског развоја, очекује се да ће у

2025. години у Лајковцу бити око 1.250 запослених у услугама, односно у трговини, угоститељству, услужном занатству, туризму, банкарству, осигурању, бироима, пројектовању, здравству, адвокатури, физикалној терапији и другим услугама.

Простор за услуге обезбеђује се:

- у постојећем и новом насељском центру, у оквиру становања виших густина,
- у зони петље аутопута,
- на посебним локацијама (специјализовни центри),
- дуж магистралних и регионалних потеза, у оквиру становања ниских густина,

- дуж магистралних и регионалних путева и на раскршћима локалних путева, у оквиру руралног становања.

3. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. ПОДЛОГЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је рађен на следећим подлогама:

1. Скениран катастарски планови и то ДЛ 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16 размере 1:1000 Ко Лајковац оверене од СКН Лајковац
2. Топографски план предметне локације у размери 1:1000 оверен од стране РГЗ-а.

3.2. ГРАНИЦА ПЛАНА

Границе плана почиње од тремеђе к.п.бр.851/2, 922 (Ваљево - Железничка пруга – Младеновац) и 851/1 (ул. Војводе Мишића), даље граница иде ка северу пратећи обод к.п.бр.851/2, долази до планиране регулације саобраћајнице ул. Војводе Мишића . Граница плана наставља поклапајући се са границом ПДР „Војни круг“ пратећи планирану регулацију саобраћајнице пресецајући к.п.бр. 851/1, 696, 694/2, 694/1, 697, 698, 692, 690, 689, затим се граница ломи, пресеца к.п.бр. 851/1 (ул. Војводе Мишића) и даље прати обод к.п.бр.673/1, 486/5, 486/4, пресеца к.п.бр.488/15 (улица Стевана Филиповића) и наставља пратећи обод к.п.бр.488/14, 488/12, 488/9, 488/6, 488/4, 488/2, 321/2, 321/1, 322/14, 322/13. Даље граница иде ка северу пратећи планирану регулацију саобраћајнице улице Мила Дубљевића пресецајући к.п.бр. 322/13, 322/11, 322/5, 322/4, 322/3, 322/8, 322/2, 323/2, 323/1, 853/1, 325/2, 329, 337/2, 337/3, 337/1, онда прати обод к.п.бр.338 (гробље), 341, 347/1, 347/2, 362/4, 362/5, 362/1, затим граница наставља пратећи планирану регулацију саобраћајнице пресецајући к.п.бр.363, 364, 365/2, 308/6, граница даље настава ка истоку пратећи планирану регулацију саобраћајнице улице Вука Караџића пресецајући к.п.бр. 307/4, 307/2, 303/1, 302, 286/1, 286/4, 56/1, 56/4, 58/2, 62/2.

Граница затим иде поклапајући се са границом ПДР „Тамнава“ пратећи планирану регулацију саобраћајнице улице Краља Петра I, пресеца к.п.бр.847 (улица Краља Петра I) и наставља ка истоку пратећи обод к.п.бр. 71/2, 78 (улица Носилаца албанске споменице коју не обухвата), даље граница прати планирану регулацију саобраћајнице улице Носилаца албанске споменице пресецајући к.п.бр.122/1, 122/2, 121/2, 114/1.

Затим се граница ломи и наставља ка југу пратећи планирану регулацију Гробљанског потока и при том пресеца к.п.бр.115/3, 116/3, 116/2, 116/3, 859/1, 860, 136/2, 136/1, 138, 136/1 где се завршава са поклапањем са границом ПДР „Тамнава“

Даље се граница ломи ка југо-западу и наставља пратећи обод к.п. бр. 138, 136/1, 139/1, 140, 2722, 183, 184, 186/4, 186/6, 190, 189 до граничне тачке бр. 1, од граничне тачке број 1 редом до броја 10, граница иде пресецајући к.п. бр. 859/3, 865, 859/3. Граница наставља по насипу железничке пруге и при том пресеца к.п.бр. 859/3, тако да не обухвата колосеке. Затим граница иде ободом к.п.бр.676/1, 676/2, 681/2, 681/1, 684, 687, 691, 692, 693, 695, 696, 697, 698/1, 699, 700, 701, 851/2 и долази до тремеђе к.п.бр.851/2, 922 (Ваљево - Железничка пруга – Младеновац) 851/1 (ул. Војводе Мишића) где се граница затвара.

Горе наведене катастарске парцеле чијим ободом иде граница налазе се унутар границе тј. у обухвату плана.

Обухват границе плана се налази у К.о.Лајковац и захвата површину од 38,1 ха.

4. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Окосницу уличне мреже у насељу формирао је пут М4 Београд - Ваљево, односно улица Војводе Мишића, на коју се окомито, из правца севера, спуштају остале улице формирајући при том основну уличну мрежу насеља.

Центар насеља, који је предмет овог Плана, развија се дуж улица Војводе Мишића, Миладина Илића, Жикице Јовановића и Николаја Велимировића и концентрисан је око објеката Општине, кафане „Дрина“, Дома културе, хотела и на простору између железничке и аутобуске станице. Локали трговине, занатства и других услуга смештени су у објектима у улици Војводе Мишића. Улица Николаја Велимировића је реконструисана и претворена у пешачку зону која представља централни трг насеља

Лајковац насеље карактерише претежно породична стамбена изградња која је у планском подручју мање заступљена, углавном по ободу, док је у централном делу више присутна вишепородична стамбена изградња. Претежна спратност породичних стамбених објеката је П+0 до П+1+Пк, док вишеспратни стамбени објекти не прелазе спратност П+4.

Проблем централног дела насеља представља положај, неодговарајуће решен приступ и недовољан капацитет постојеће аутобуске станице. Једина постојећа бензинска пумпа остаје на истој локацији. Такође, постојећа пијаца је на неодговарајућој локацији тако да и њој треба наћи адекватније место.

4.1 Природни услови

Подручје у оквиру границе Плана у морфолошком погледу припада терасама на левој страни Колубаре. Најнижи ниво чине кварталне терасе које се пружају од реке до железничке станице Лајковац, на око 10 m релативне висине изнад Колубаре. Други терасни ниво је терен десно од пута Лајковац - Ваљево и даље према северо-истоку (према КО Јабучје), на апсолутној висини од 110-120 m (у самом градском подручју овај терен обухвата околину Лајковачке цркве). Највиши терасни ниво је на апсолутној висини 135-145 m. Ту је садашњи школски центар.

Геолошка грађа терена

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

Према овом елаборату, у коме је извршена инжењерскогеолошка реонизација, посматрано подручје се налази у реону 2 и реону 3.

Реону 2 припадају падински делови терена (северозападни и западни делови плана), са врло неуједначеним нагибима. Површински делови терена изграђени су од елувијално-делувијалних седимената, чија је дебљина врло не уједначена и креће се од 4-9 m. Испод елувијално-делувијалних седимената терен изграђују речно-језерски седименти, који су представљени заглињеним песковима и шљунковима. Ниво подземних вода у овом реону се налази на дубини од око 6-8 m. Водопропустљивост елувијално-делувијалних седимената је јако хетерогена и не уједначена тако да у периоду већих атмосферских падавина може доћи до формирања тзв. „лебдећих“ издани.

Реон 3 представљен је равничарским делом терена (источни и југоисточни део плана). У површинском делу овај реон изграђују алувијалне глине чија се дебљина креће од 2-6 m. Испод алувијалних глина терен изграђују алувијални пескови и шљункови. Ниво подземне воде на овом терену формиран је на дубини од око 2-4 m. У периоду максималних вода, у овом реону у појединим деловима може доћи до плављења површине терена. Овај реон

је у погледу структурне грађе, литолошког састава и геоморфолошких карактеристика доста повољне конструкције за урбанизацију. Неповољна околност је висок ниво подземних вода, тако да се при урбанизацији простора мора рачунати са применом одређених хидротехничких решења.

Сеизмика

Анализа досадашњих земљотреса на подручју Лајковца указује да је максимална јачина достизала 7° МСС.

Под сеизмичким ризиком подразумева се сумарна штета од земљотреса који је вероватан на истраживаној територији у току одређеног временског интервала.

Град Лајковац улази у зону од 38% сеизмичког ризика што значи, да се налази у зони великог сеизмичког ризика и да се намеће потреба за примену парасеизмичког грађења.

Подручје угрожавају земљотреси високог интензитета из епицентралног подручја Лазаревца и Рудника.

У погледу сеизмичности, терени повољни за градњу су:

1. равни или благо нагнути;
2. литолошки чланови са хоризонталном слојевитошћу;
3. стабилни терени;
4. очуван педолошки покривач са дубином подземних вода преко 10 m;

4.2 Постојећа комунална опремљеност простора

Саобраћајна мрежа

Планским подручјем пружа се значајан саобраћајни правац, магистрални пут М-4 деоница 0082 Лајковац 1 (0155)- Лајковац 2 (0329), на делу од км 631+241 до км 632+487. Дужина деонице у обухвату плана је 1246м и поклапа се са улицом Војводе Мишића. Регионални правац Р-101а деоница 0350 Бргуле (0412)- Лајковац 2 (0329), на делу од км 29+001 до км 29+266. Дужина деонице у обухвату плана је 265m и поклапа се са улицом Миладина Илића. Од осталих саобраћајница налазе се, сабирне саобраћајнице Пролетерска, Вука Караџића и Краља Петра Првог, пешачка улица Николаја Велмановића, остале улице су нижег ранга.

Водоснабдевање

Од Јавног предузећа за обављање делатности „ГП Градска чистоћа“ из Лајковца дати су подаци о постојећем стању водоснабдевања на подручју које обухватају границе ПДР дела „Зоне 1-централна“ у Лајковцу, из чега се види да главном улицом Војводе Мишића иде магистрални цевовод воде од водозавода у Непричави, преко Лајковца, ка Лазаревцу. Од овог главног довода Ø500мм, одвојен је огранак Ø300мм који служи као главни дистрибутивни цевовод за Лајковац. Већим делом градских саобраћајница је изграђена секундарна дистрибутивна мрежа од мешовитог материјала: делом од азбест-цементних цеви, делом од полиетиленских, а мањи пречници дистрибутивне мреже су од поцинкованих цеви.

Неопходно је извршити замену азбест-цементних цеви и дотрајалих цеви и уградити знатно квалитетније и дуготрајније полиетиленске цеви профила већих од Ø100мм (због противпожарне сигурности објеката). Новоформирану дистрибутивну мрежу водоснабдевања извести у прстенастом систему где је то могуће.

Предвидети везе у шахтама са одговарајућим вентилима за руковање.

Прикупљање и одвођење употребљених санитарних вода

Дуж главне улице и већине бочних улица постоји одводна мрежа фекалне канализације, која прикупља употребљене санитарне воде и одводи их на главном колектору у смеру на планираном Уређају за пречишћавање отпадних вода на левој обали реке Колубаре, са испустом пречишћене воде у реципијент.

Неопходно је доградити дистрибутивну мрежу фекалне канализације у свим планираним улицама ове зоне.

Кишна канализација

Постоји изграђен главни колектор кишне канализације дуж главне улице и секундарни колектори у неким бочним улицама, а преко одговарајућих уличних сливника се прихвата атмосферска вода са коловоза осталих уређених градских површина и одводи се до испуста у отворено корито потока на источној ивици овог подручја.

За прихватање атмосферских вода са зауљених површина (зоне бензинских пумпи, сервиса за прање и подмазивање и већих паркинга) треба планирати уграђивање одговарајућих сепаратора за уља и масти, које прописно издвојити из атмосферске воде пре упуштања у главни колектор кишне канализације, како би се заштитио реципијент од штетних супстанци.

Електроенергетика

Подручје располаже одговарајућим електроенергетским објектима средњег и ниског напона који задовољавају потребе потрошача електричне енергије.

Постојеће ТС 10/0.4kV су следећих карактеристика:

- ТС „Дом Здравља“ 630kVA MBTS
- ТС „Комитет“ 400 kVA, Лимена
- ТС „Црква“ 400 kVA MBTS
- ТС „Дом Културе“ 630 kVA MBTS
- ТС „Хотел“ 160 KBTS
- ТС „Раскрсница“ СТС 250 kVA

ТС не располажу резервном снагом за нове потрошаче електричне енергије.

Телекомуникација

Подручје обухваћено овим планом представља централну градску зону и добро је покривено постојећим ТТ капацитетима.

У Лајковцу је у функцији чворна аутоматска телефонска централа типа DKTS, капацитета 2560 локалних прикључака, која задовољава тренутне потребе. На њу се не може рачунати за проширењем у планираном планском периоду, већ се мора градити нова MSAN и DSLAM платформа, дигиталних комуникација.

Чворно подручје Лајковца је са надређеном аутоматском телефонском централом у Ваљеву повезано оптичким каблом као спојним путем по коме ради дигитални преносни систем. То овако концепирану везу према надређеној централи сврстава у ред најсавременијих техничких решења.

Постојеће стање месне телефонске мреже обухваћено ГП-ом, по квантитету делимично задовољава тренутне потребе али по квалитету у планском периоду би требало извршити значајне доградње и реконструкције исте у циљу: проширење постојеће и доградња нове месне мреже кабловима типа ТК 59 са прерадом свих надземних извода са ТТ-стубићима и изградом подземне разводне мреже до сваког корисника појединачно, у циљу квалитетнијег пружања ширег дијапазона телекомуникационе услуге (преноса података, IDSN, ADSL, кабловске телевизије и др).

Мобилни телефонски саобраћај подручја, обухваћеног овим Планом, покривен је мрежом MOBTEL-а, Телекома и VIP-а.

Постојећа зграда у Лајковцу у којој је смештена телефонска централа је довољне површине како за тренутне потребе тако и за проширење телефонских – комутационих и преносних система у планском периоду до 2025 године уз непоходне адаптације, у смислу функционалног распореда простора, климатизације, бољег физичко–техничког обезбеђења и сл.

На подручју обухваћеном планом постоји следећа ТК мрежа:

- међумесни оптички ТК кабл на релацији Београд – Ваљево
- међумесни оптички ТК кабл на релацији ЧЦ Лајковац – КЦ Пепељевац
- међумесни коаксијални ТК кабл на релацији Београд – Ваљево
- постојећа ТТ канализација

4.3 Евидентирана непокретна културна добра

1. КОМПЛЕКС ОБЈЕКТА ЖЕЛЕЗНИЧКЕ СТАНИЦЕ

Изградња пруге на релацији Ваљево-Забрежје, која је пуштена у употребу 1908. године, допринела је брзом развоју села Лајковац и његовом прерастању у варош која је током 20. века постала општинско средиште. Садашња зграда железничке станице подигнута је 1915. године, а дозидана 1961. Први водоторањ који је сазидан пре Првог с. рата, срушен је 1919. године, док је садашњи подигнут после Првог св. Рата. Угљена рампа за смештај угља је из 1905. године. Лучна хала је из 1920, зграда електричне централе је подигнута 1921, а окретница 1926. године. 1928. године је подигнута Управна зграда, док је зграда надзорника локомотива подигнута одмах после Другог св. Рата 1949. године.

Комплекс објекта железничке станице у Лајковцу представља редак пример очуваног наслеђа индустријске архитектуре и уједно редак пример очуваног наслеђа индустријске архитектуре и уједно је сведок развоја и осавремењавања железнице у Србији од њених најранијих дана до данас.

2. ЗГРАДА ПОШТЕ

Објект је подигнут 1954. године за потребе ПТТ-а. Лоциран је у самом центру вароши на регулационој линији улице у непосредној близини зграде железничке станице. Здање има квадратну основу висине П+С са сложеним вишеводним кровом и бибер црепом као покривачем. Главни улаз је лоциран на углу објекта изнад кога је балкон. Ограда на балкону је изведена од бетона са балустерима који су повезани луцима што заједно са обликом основе куће, кровом и кровним покривачем говори о јаким утицају предратне архитектуре ткз. Српског стила који је био присутан у нашег градитељству у периоду између два светска рата. Поред тога одсуство декорације са фасадних зидова указује на утицај модерне која је такође била актуелна у српској архитектури у предратном периоду. Улазни део са балконом изнад, реализован је тесаним камени блоковима што чини контраст глатким и без декоративне пластике обрађеним фасадним зидовима.

3. КУЋА У УЛ. ВОЈВОДЕ МИШИЋА БР.28

Спратну кућу за стамбено-пословне потребе сазидао је 1933. руски емигрант Андрија Кузнецов. Спратни део је служио за становање, а у приземљу је била смештена прва апотека. Апотека је у овом простору била до 1970. године, а после тога локал је имао различиту намену.

Објект је лоциран на регулационој линији улице, има неправилну основу прилагођену датом терену, са два улаза у приземљу: бочни је служио за комуникацију са двориштем, из кога се улазило у стамбени део, а средишњи за улаз у локал. Задње је реализовано 1937. године по пројекту инж. Д.Самокресовића. Оригинална документација је сачувана у породичној архиви. Као пројектант који је радио своје објекте реализовао је тада у

актуелном стилу модерне, Самокресовић се и овде придржава устаљених манира, додуше у ограниченом обиму: фасаде без украса, балкон са поједностављеном и сведеном металном оградом, јарбол за заставу.

4. ЦРКВА СВ. ДИМИТРИЈА

Црква св.Димитрија сазидана је 1937. године у маниру сакралних објеката инспирисаних средњевековним моравским стилем у српској архитектури. Храм има једнобродну основу у облику триконхоса са полиголаном певничким и олтарском апсидом. Поред куполе која је постављена на масивном квадратном постољу, црква има на западној страни звоник. Мање моноформе остављају унутрашњост, док се изнад њих налазе розете. Фасадни зидови су малтерисани тако да подржавају средњевековни начин зидања грађевина моравског стила. Кров је решен таласасто са лимом као покривачем. Црквена грађевина се налази у добром стању, с тим што јој је у новије време са западне стране додат део за паљење свећа реализован лаким материјалима, тако да се може по потреби уклонити.

5. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљеви израде плана су стварање урбанистичких предуслова за изградњу и уређење простора обухваћеног планом. Будући да се град шири постоје изражене потребе за уређењем делимично изграђених делова насеља. Урбана реконструкција самог централног језгра Лајковца захтева детаљну анализу и планирање узимајући у обзир специфичности и диспозицију постојећих садржаја, значај саобраћајне инфраструктуре као и потребе модерног урбаног развоја центра насеља уз неопходно очување и побољшање еколошких услова средине.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

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

II ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Грађевинско подручје обухвата површину од 38.1 ха, која је уједно и цела површина плана.

У оквиру грађевинског подручја, површина јавних намена је 12,5 ха, а остало грађевинско земљиште је на 25,6 ха.

1.1. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планиране површине јавне намене чине грађевинске парцеле планиране за изградњу објекта од општег интереса, као и грађевинске парцеле на којима су изграђени јавни, инфраструктурни и комунални објекти. Укупна површина планираних јавних намена износи 10.1ha.

Планиране површине јавних намена обухватају земљиште планирано за изградњу:

- саобраћајница,
- саобраћајних површина(аутобуска станица, паркинге за путничка и теретна возила , пешачке стазе),
- слободних и зелених површина (трг испред Општине, парковске површине тзв. „Станични трг“, заштитно зеленило око паркинга)
- комуналних објекта (градска пијаца)

Постојеће површине јавних намена су: Железничка станица, јавне службе (Општина, Дом културе, Одељење Унутрашњих Послова, Пошта, Општински суд, Служба за катастар непокретности), комунални објекти (гробље и ветеринарска станица) и здравствена установа (дом здравља).

1.1.1. ГРАНИЦА ПЛАНИРАНИХ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавних намена

Површине јавних намена су подељене по парцелама (парцеле јавних намена) и то саобраћајне површине на 47 парцела, зеленило на 7 парцела, железничко земљиште на 1 парцелу, комунални објекти на 6 парцеле, паркинг на 7, јавни објекти на 8, водне земљиште на 1 парцела, све заједно 77 парцела.

Саобраћајне површине:

ПЈН бр.1 састављена из делова катастарских парцела:
139/1, 140, 2722(цела) све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.2 састављена из делова катастарских парцела:
2721, 179/9, 146, 142, 148, 151, 153, 155, 157, 159/1, 159/2, 158/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.3 састављена из делова катастарских парцела:
859/1, 860, 140 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.4 састављена из делова катастарских парцела:
859/1, 859/2, 860, 117, 122/4, 172/1, 176, 178/1, 178/2, 178/3 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.5 састављена из делова катастарских парцела:
179/1, 179/14 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.6 састављена из делова катастарских парцела:
859/1 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.7 састављена из делова катастарских парцела:
847, 851/1, 859/2, 859/3, 865, 868, 247, 240, 238, 236, 439/1, 455, 460, 463/1, 468/1, 473, 853, 474/1, 481, 485/1, 886, 889(цела), 427, 894(цела), 895(цела), 899(цела), 900, 870(цела), 883(цела), 884(цела), 677/2, 677/5, 677/6, 677/1, 677/3, 678, 679/2, 679/2, 682, 683, 685, 686, 688 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.8 састављена из делова катастарских парцела:
188, 189, 847, 859/2, 859/3, 865 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.9 састављена из делова катастарских парцела:
161/1, 167, 166/1, 166/2, 162/2, 126/10 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.10 састављена из делова катастарских парцела:
121/1, 121/2, 121/3, 120/4, 122/1, 122/5, 119, 118, 117 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.11 састављена из делова катастарских парцела:
147, 181, 180/1, 179/13, 179/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.12 састављена из делова катастарских парцела:
72/1, 73, 74, 75, 76, 123/1, 122/3, 125/1, 125/2, 124/1, 126/10, 163, 2718, 167, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.13 састављена из делова катастарских парцела:
124/1, 124/2, 124/3, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.14 састављена из делова катастарских парцела:
127, 160/2, 126/1, 126/2, 126/3, 126/4, 126/6, 126/7, 126/8, 126/9, 126/10, 126/12, 167/2, 160/1, 160/6, 160/3, 162/2 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.15 састављена из дела катастарске парцеле:
162/2 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.16 састављена из делова катастарских парцела:
160/5, 172/1, 172/4, 859/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.17 састављена из делова катастарских парцела:
161/1, 162/2, 170, 171, 172/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.18 састављена из делова катастарских парцела:
847, 161/1, 161/2, 169, 171, 173, 175, 176, 252, 276, 280/2, 280/3, 281 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.19 састављена из делова катастарских парцела:
250/1, 250/2, 252, 253/1, 253/2, 254/2(цела) све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.20 састављена из дела катастарске парцеле:
852 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.21 састављена из делова катастарских парцела:
376, 388/1, 389/1, 389/2, 852 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.22 састављена из целих катастарских парцела:
245(део), 246(део), 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 252(део) све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.23 састављена из целих катастарских парцела:
392/1, 392/2, 392/3, 392/4, 392/5 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.24 састављена из делова катастарских парцела:
402, 403/1, 403/2, 404, 406/1, 406/2(цела), 407 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.25 састављена из делова катастарских парцела:
406/3, 404, 852 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.26 састављена из делова катастарских парцела:
297, 298, 300/2, 305/1, 308/1, 365/1, 365/2, 364, 366, 368, 369, 370, 371, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.27 састављена из делова катастарских парцела:

285/2, 285/3, 287/4, 287/5, 287/6, 299, 300/1, 300/2, 300/3, 301, 302, 365/2, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.28 састављена из делова катастарских парцела:
59/1, 59/2, 284/1, 284/3, 284/4, 284/5, 285/1, 285/2, 285/3, 285/5, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.29 састављена из делова катастарских парцела:
285/5, 287/1(цела), 287/7 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.30 састављена из делова катастарских парцела:
284/4, 284/5, 59/1, 59/2, 61/1, 61/2(цела), 62/3, 62/4, 65/1, 65/2(цела), 288, 290, 292/1, 293, 294, 296/2, 373, 374, 423, 426, 428/1, 849 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.31 састављена из делова катастарских парцела:
354, 355/1, 355/2, 356/1, 356/2, 356/3(цела), 362/1, 362/3, 362/4, 362/5, 411/4, 411/5, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.32 састављена из делова катастарских парцела:
343/1, 344, 351/1, 351/2, 350, 354, 425, 426, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.33 састављена из делова катастарских парцела:
342, 343/1, 344, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.34 састављена из делова катастарских парцела:
445, 442, 440, 438, 436, 433 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.35 састављена из делова катастарских парцела:
334, 335, 337/1, 446/1, 446/2, 447, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.36 састављена из делова катастарских парцела:
325/1, 326/2, 328, 329, 460, 455, 456, 457, 458, 461, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.37 састављена из делова катастарских парцела:
323/1, 324/1, 325/1, 325/2, 326/1, 327, 471, 472, 473, 474/3, 474/2, 475, 478, 469, 470/2, 479/2, 853 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.38 састављена из делова катастарских парцела:
322/3, 322/6, 322/8, 322/17, 474/1, 481, 483/2, 484/1, 484/2, 485/1, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.39 састављена из делова катастарских парцела:
322/17(цела), 322/15, 322/16, 322/9, 322/10, 322/20, 322/6, 322/3, 322/4, 322/5, 322/11, 322/14 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.40 састављена из делова катастарских парцела:
487/5, 487/7, 488/7, 488/4, 488/6, 488/9, 488/12, 488/14 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.41 састављена из делова катастарских парцела:
488/8, 488/16, 487/8(цела), 483/1, 483/2, 487/2, 487/4, 487/6 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.42 састављена из делова катастарских парцела:
488/15, 486/4, 486/3, 486/2, 486/8, 486/9, 486/6, 484/3, 484/2, 484/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.43 састављена из делова катастарских парцела:
675, 676/1, 677/2, 677/4, 675, 851/1, 859/3 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.44 састављена из делова катастарских парцела:

847, 859/1, 859/2 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.45 састављена из делова катастарских парцела:
172/1, 859/1, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.46 састављена из делова катастарских парцела:
158/2, 159/2, 859/1, 2721 све у Ко Лајковац.

Зеленило:

ПЈН бр.47 састављена из дела катастарске парцеле:
852 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.48 састављена из делова катастарских парцела:
136/1, 138, 139/1, 140, 145/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.49 састављена из катастарских парцела:
183, 184, 185, 186/1, 186/2, 186/3, 186/4, 186/5, 186/6, све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.50 састављена из делова катастарских парцела:
859/3, 865, 868, 869, 882(цела), 885(цела), 886, 887(цела), 888(цела), 890(цела),
891(цела), све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.51 састављена из делова катастарских парцела:
675, 859/3, 898(цела), 900, 901(цела), 902(цела), 903(цела), 904(цела), 905(цела) све у
Ко Лајковац.

ПЈН бр.52 састављена из делова катастарских парцела:
852, 242, 244, 245, 246 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.53 састављена из дела катастарске парцеле:
122/1 све у Ко Лајковац.

Железничко земљиште:

ПЈН бр.54 састављена из делова катастарских парцела:
859/3, 892(цела), 893(цела), 896(цела), све у Ко Лајковац.

Комунални објекти:

ПЈН бр.55 састављена из делова катастарских парцела:
335, 336(цела), 337/1, 338(цела), 339, 436, 438, 440, 442, 445 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.56 састављена из целих делова катастарских парцела:
859/3, 868 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.57 састављена из дела катастарске парцеле:
122/2 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.58 састављена из дела катастарске парцеле:
122/2 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.59 састављена из дела катастарске парцеле:
122/2 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.60 састављена из дела катастарске парцеле:

122/2 у Ко Лајковац.

Паркинг:

ПЈН бр.61 састављена из делова катастарских парцела:
140, 142, 143, 144(цела), 145/1, 145/2(цела), 146 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.61а састављена из дела катастарске парцеле:
122/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.61б састављена из дела катастарске парцеле:
122/1 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.62 састављена из делова катастарских парцела:
868, 865, 859/3 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.62а састављена из делова катастарских парцела:
859/3 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.63 састављена из дела катастарске парцеле:
859/3 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.64 састављена из дела катастарске парцеле:
859/3 у Ко Лајковац.

Јавни објекти:

ПЈН бр.65 састављена из делова катастарских парцела:
423, 849 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.66 састављена из деа катастарске парцеле 427 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.67 састављена из деа катастарске парцеле 240 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.68 састављена из делова катастарских парцела:
181, 859/2, 859/3, 864/1(цела), 864/2(цела), 187(цела), 188(цела), 189(цела), 190(цела),
864/1(цела) све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.69 састављена из делова катастарских парцела:
242, 244, 852 све у Ко Лајковац.

ПЈН бр.70 састављена од катастарске парцеле 390 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.71 састављена из дела катастарске парцеле 122/1 у Ко Лајковац.

ПЈН бр.72 састављена из делова катастарских парцела:
122/1, 122/2, 122/5, 122/6(цела) све у Ко Лајковац.

Водно земљиште:

ПЈН бр.73 састављена из делова катастарских парцела 181 у Ко Лајковац.

За израду плана коришћени су скенирани катастарски планови, па у случају неслагања графичког прилога са горе наведеним пописом парцела јавне намене, важи графички прилог бр. 6 - "План парцелације површина јавне намене" у размери 1:1000.

1.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Површине остале намене, на 25.6ha, превасходно су планиране за становање и једним мањим делом за комерцијалне делатности и верски објект (Црква Св.Димитрија). Становање заузима површину од 21.8 ha, док су остале делатности на површини од 3.8 ha.

У северном делу просторне целине планирана је промена густине становања са средње (80 стан/ha) на високу (130 стан/ha). Такође, мења се и дозвољена спратност објекта до максимално дозвољене П+4+Пк.

У целини II се задржива постојећа густина становања(средња густ.до 80 стан/ ha).

Комерцијалне делатности су сконцентрисане у централном делу планског обухвата, у пешачкој зони, у приземљима стамбено-пословних и пословних објеката дуж улице Војводе Мишића, у приземљима новопланираних објеката вишепородичног становања као и у реконструисаном објекту магацина на Станичном тргу. Поред наведених комерцијалних делатности планиран је и један део истих од 0.6 ha у близини будућег паркинга за теретна возила као компатибилни садржај.

2. ПОДЕЛА ПОДРУЧЈА ПЛАНА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Подручје Плана подељено је на **3 просторне целина** у Централној зони дефинисаној у Генералном плану Лајковца. Просторне целине су формиране на основу просторне диспозиције и заједничких карактеристика у формирању простора као и смерница датих Генералним планом.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА I – ЦЕНТРАЛНА

Претежна намена целине I је становање високих густина од 80 до 160 становника/ha., услужне делатности (бензинска пумпа), угоститељски објект (хотел) као и комунални објект ветеринарске станице.

Подцелина I-1 Становање високе густине, просечно око 120 становника/ha - Овај вид становања представља претежну намену целине и заузима површину од 10.0 ha.

Подцелина I-2 Површине јавних намена

У оквиру ове целине се налазе следећи садржаји јавних намена: Општина (I.2.1), Дом културе (I.2.2), Библиотека (I.2.3), Дом здравља (I.2.4), Општински суд (I.2.5), Одељење Унутрашњих Послова (ОУП) (I.2.6), Пошта (I.2.7), Служба катастра непокретности (I.2.8). Укупна површина свих ови намена износи 1,2 ha.

Подцелина I-3 Угоститељство - Постојећи хотел остаје на истој површини од 0,2 ha.

Налази се између два објекта више породичног становања у централном градском језгру.

Подцелина I-4 Услужне делатности – Постојећа бензинска станица остаје на истој парцели.

Подцелина I-5 Парковски сквер – На платоу испред општине, на месту старе пијаце, планирана је зелена површина од 0,3 ha..

Подцелина I-6 Комерцијалне делатности

У самом центру насеља, у пешачкој зони, постојеће комерцијалне делатности (услужне, пословне и сл.), остају у постојећим габаритима и наменама. Ови садржаји су у **виду** павиљона укупне површине 0,04 ha.

Подцелина I-7 Становање средње густине, просечно око 80 становника/ha - Овај вид становања се налази на крајњем северу целине, на површини од 0,6 ha.

Подцелина I-8 Комунални објекти - Постојећа Ветеринарска станица у улици Носилаца албанске споменице, заузима површину од 0,1 ha.

Подцелина I-9 Уређене зелене површине – Око новог паркинга, поред Општине, формира се појас зеленила у циљу заштите становања.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА II – СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

Подцелина II-1 Становање средње густине, просечно око 80 становника/ha. Укупна површина овог становања износи 8,6 ha. Овај вид становања одвија се у индивидуалним слободностојећим и двојним објектима на парцели.

Подцелина II-2 Верски објекат – Црква СВ Димитрија, са портом, заузима површину од 0.6 ha. и налази се у северном делу целине.

Подцелина II-3 Комунална површина - Постојеће **гробље** се налази у средишном делу целине(површине 0.8ha.), а овим планом је планирано његово уређење тј.конзервација јер се оно више не користи за сахрањивање.

ПРОСТОРНА ЦЕЛИНА III – МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ.

Подцелина III-1 Станични трг. Ова подцелина представља зелене, уређене, површине лево и десно од Железничке станице.Такође, може се сматрати и као заштитно зеленило тј. тампон зона између становања и пруге.

Подцелина III-2 Аутобуска станица. Постојећа аутобуска станица ће се проширити ка југу, заузимаће површину од 0.2 ha

Подцелина III-3 Комунални објекат – Планирана пијаца се налази између планираног паркинга и Станичног трга а испред новопланираног пословно – комерцијалног објекта.

Подцелина III-4 Заштитно зеленило. Појас заштитног зеленила формираће се између породичног становања и пруге и око планираног паркинга за теретна возила.

Подцелина III-5 Становање високе густине, просечно око 120 становника/ha. Овај вид становања планиран је на углу две прометне саобраћајнице, на површини од 0.2 ha.

Подцелина III-6 Становање средње густине, просечно око 80 становника/ha. Овај вид становања планиран је у западном делу подцелине, између аутобуске станице и постојећег надвожњака.

Подцелина III-7 Паркинг за теретна возила. Близина магистралног правца (дуж улице Војводе Мишића) и Регионалног правца Р-101а (поклапа се са улицом Миладина Илића), условила је потребу за планирањем паркинга за теретна возила на површини од 0.8 ha. Локација паркинга је одређена Генералним планом Лајковца као резултат сагледавања потребе општинског центра за оваквим уређеним садржајем. Приступна саобраћајница за паркинг је новопланирана саобраћајница.

Подцелина III-8 Угоститељство. У северном делу подцелине налази се Мотел „Ловац“, који задржава постојећу површину од 0,7 ha.

Подцелина III-9 Комерцијалне делатности. Поред угоститељског објекта и планираног паркинга предвиђени су комерцијални садржаји као **пратећа** намена ових делатности. Приступна саобраћајница за паркинг је новопланирана саобраћајница која дели ову делатност на две површине, једна од 0,2 ha а друга од 0,5 ha.

Табела бр.1: Биланс планираних површина по урбанистичким просторним целинама

Урбанистичке просторне целине			Површина
ЦЕЛИНЕ	НАМЕНА ПОВРШИНА		(ha)
I	ЦЕНТРАЛНА		13.1
	I-1	СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА	10.0
	I-2	ЈАВНА НАМЕНА	1.2
	I-3	ХОТЕЛ	0.2
	I-4	УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ - БЕНЗИНСКА ПУМПА	0.1
	I-5	ШЕТАЛИШТЕ СА ПАВИЉОНИМА	0.5
	I-6	ПАРКОВСКИ СКВЕР	0.3
	I-7	КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ - ВЕТЕРИНАРСКА СТАНИЦА	0.1
	I-8	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА	0.6
	I-9	УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	0.1
II	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ		10.0
	II -1	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА	8.6
	II -2	ЦРКВА СА ПАРОХИЈСКИМ ДОМОМ	0.6
	II -3	ГРОБЉЕ	0.8
III	МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ		8.5
	III -1	СТАНИЧНИ ТРГ	1.4
	III -2	АУТОБУСКА СТАНИЦА	0.2
	III -3	ПИЈАЦА	0.1
	III -4	ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	1.6
	III -5	СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ	0.2
	III -6	СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ	2.4
	III -7	ПАРКИНГ	1.2
	III -8	МОТЕЛ	0.7
	III -9	КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	0.7
УКУПНО ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ			31.6
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ЗОНАМА И ИЗМЕЂУ ЗОНА			6.5
УКУПНО			38.1

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.1 САОБРАЋАЈ

У овом планском документу планира се заокруживање саобраћајних праваца, планира се уређење стационарног саобраћаја, уређење аутобуске станице, изградња пијаце.

- **Државни пут I реда**

Генералним планом, планирана је траса М-4 која тангира границу, али не улази у план, и као таква она је дата само у границама коридора ширине 21,5м. Део државног II реда који се тренутно поклапа са улицом Војводе Мишића, реконструисан је, са две коловозне траке ширине 7.5-10м.

Поред коловозних траса, саобраћајнице у профилу садрже и пешачке стазе, а једним делом и бициклическу стазу. Због честих прикључака на делу пута од сатационаже км 631+241 до км 631+512 предвиђа се систем једносмерних саобраћајница које се укључују на овај пут.

- **Државни пут II реда**

Државни пут II, Р-101а поклапа се са улицом Миладина Илића, са две коловозне траке ширине 9 м. Поред коловозних траса, саобраћајнице у профилу садрже и пешачке стазе, а једним делом и канал.

- **Сабирне саобраћајнице**

У ову групу убрајају се улице Пролетерска, Краља Петра Првог и Вука Караџића и имају улогу да прикупе сав саобраћај из улица нижег ранга и упуте га на магистрални и регионални правац.

- **Секундарне саобраћајнице**

Секундарне саобраћајнице излазе на сабирне и прихватају саобраћај са осталих саобраћајница.

- **Остале саобраћајнице**

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

- **Бициклически саобраћај**

За кретања бициклиста, предвиђена је посебна саобраћајна трака у профилу улице Војводе Мишића.

На осталим саобраћајницама, кретање бициклиста је у оквиру профила коловоза.

- **Пешачки саобраћај**

За кретање пешака у профилу саобраћајница, предвиђене су посебне површине у виду издигнутих тротоара. Позиције тротоара су са оба стране коловоза или са једне, у зависности од потребе.

- **Стационарни саобраћај**

За паркирање возила планирано је више паркинг површина. Прва паркинг површина налази се преко пута аутобуске станице поред планиране пијаце и капацитета је од 33 паркинг места. Друга паркинг површина налази се на излазу из плана на путу за Јабучје. Ова паркинг површина намењена је и за путничка и за теретна возила, капацитета 38 паркинг места за путничка и 28 паркинг места за теретна возила. На овој паркинг површини остављене су површина за објекте у функцији паркиралишта и површина за зеленило. Могућа је изградња бензинске пумпе у оквиру паркинга. Велика планирана паркинг површина налази се поред општине и садржи 65 паркинг места. Паркинг површине налазе се поред поште, суда, железничке станице, зграде полиције, цркве, у стамбеном блоку поред улице Краља Петра Првог и улици Николе Аћевца. Тако да укупан број паркинг места за путничка возила износи 277.

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

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

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

3.2 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

За потребе нових потрошача на планском подручју треба изградити две нове ТС 10/0.4kV 630 kVA типа МБТС напојене 10kV кабловима сличним типу ХНЕ49/А 3х(1х150)мм², са повезивањем у прстен са постојећим ТС, чиме се обезбеђује двострано напајање и повећава безбедност напајања. Постојећу стубну ТС „Раскрсница“ треба заменити са ТС МБТС 630kVA а ТС „Хотел“ типа КБТС 160kVA реконструисати у циљу повећања снаге на 400kVA.

Постојећа нисконапонска мрежа се мора реконструисати односно прилагодити проширеним саобраћајницама. По потреби деонице мреже треба изменити на тротоар тако да обезбеђује и функцију јавне расвете.

Замену проводника на постојећој мрежи се врши кабловским снопом типа хоо/о-А 3х50+54,6+2х6мм², Нову мрежу ниског напона треба градити на бетонским стубовима са кабловским снопом истог типа као на реконструисаној мрежи.

За напајање надземне мреже ниског напона, из новопланираних ТС треба обезбедити довољан број кабловских извода, кабловима типа рроо-ASJ или хроо-AS 4х150мм².

Јавна расвета саобраћајница се планира уградњом натријумових или металхалогених светилки на стубовима надземне мреже ниског напона са напајањем преко додатних водова 2х16мм² у склопу кабловског снопа напојне мреже.

Прикључак потрошача на надземну нисконапонску мрежу вршиће се кабловским снопом хоо-А 4х16мм или подземним каблом типа хпоо или ппоо одговарајућег пресека.

Прикључак се остварује повезивањем мерноразводног ормана (МРО) са водовима надземне мреже у свему према одредбама техничке препоруке тр13 ЕД Србије .

Заштита од индиректног напона додир се предвиђа аутоматским искључењем напајања сагласно условима надлежне ЕД.

Предрачун радова

1. Изградња ТС 10/0.4kV сличне типу МБТС, 630kVA, са потребним бројем кабловских извода, према одредбама техничке препоруке тр1а
ком 2х3.500.000=7.000.000
2. Израда 10kV кабловског прикључка
ТС каблом типа ХНЕ 49А или
НРО13-AS 3х150мм² из правца ТС 10/0.4kV
„Комитет“ и хотел односно из правца ТС 10/0.4kV
„Дом културе“ као и увођењем постојећег 10кВ кабла
за везу ТС „Црква“, „суп“. Постојећи кабл се уводи по систему
„улаз-излаз“.
Км1,5 х 2.500.000=3.750.000
3. Замена постојеће стубне ТС 10/0.4kV
„Раскрсница“ са ТС МБТС 630kVA
Ком 1 х 3.500.000=3.500.000
4. Реконструкција постојећих ТС МБТС
У циљу повећања снаге са 160 kVA на 630 kVA
„Хотел“
ком 1 х 2.500.000=2.500.000
5. Изградња надземне мреже ниског

- Напона на бетонским стубовима
 Са кабловским снопом хоо/о-А 3х50+54,6+2х16мм²
 км 4,5 x 1.300.000 = 5.850.000
6. Реконструкција постојеће мреже
 Ниског напона са делимичним
 Дислоцирањем на местима проширених саобраћајница, са
 Карактеристикама новопланиране мреже
 ком 1 x 1.000.000=1.000.000
7. Израда јавне расвете уградњом натријумових светиљки
 На стубовима надземне мреже ниског напона
 км 4,5 x 300.000=1.350.000
8. Израда надземне јавне расвете
 На челичним канделабрима висине 9м
 Са уградњом светиљки као у поз.7
 км 0,6 x 1.200.000 = 720.000
-
- Укупно: 25.670.000,00**

3.3 ВОДОСНАБДЕВАЊЕ

Према условима бр.2763 од 03.12.2009. године издатим од стране Јавног предузећа за обављање комуналне делатности „ЈП Градска чистоћа“ из Лајковца, достављен је цртеж са постојећом мрежом водовода, фекалне и кишне канализације на простору који обухвата границе Плана детаљне регулације „Зоне 1-Централно“ у Лајковцу. У издатим условима се захтева да се све азбестне и поцинковане цеви замене полиетиленским, атестираних на притисак од 10 бара да се водоводна мрежа у улици Војводе Мишића продужи од раскрснице са улицом Кнеза Милоша до раскрснице са улицом Николаја Велимировића и да се направи кружни ток. Реконструисати главне шахте са преградним вентилима у складу са димензијама водоводне мреже.

У том циљу је кроз овај План детаљне регулације планирано да се на целом подручју, обухваћеним границама овог плана, водоводна мрежа комплетно повеже у прстенове, чиме се омогућава боље водоснабдевање потрошача, равномернија расподела притисака у дистрибуционој мрежи, као и ефикасније интервенције, на водоводној мрежи у случају неке хаварије, јер се део прстенасте мрежа може помоћу два суседна вентила издвојити ради оправке, а да се остали потрошачи несметано снабдевају водом. Водоводна мрежа се планира од полиетиленских цеви, које не кородирају, знатно дуже трају и лако се одржавају у неисправном стању.

Садашње извориште водоснабдевања је из Непричаве са заједничког водовода за Лајковац и Лазаревац, помоћу магистралног цевовода Ø500мм, који пролази дуж улице Војводе Мишића, а према Водопривредној основи Републике Србије за дугорочну перспективу водоснабдевања је предвиђено повезивање са Регионалним водоводом од акумулације **ST** – Равни код Ваљева, како то стоји у стручном мишљењу бр.6617 од 20.11.2007. године Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ – Водопривредни центар „Сава-Дунав“ са Новог Београда.

Новопланирана водоводна мрежа треба да обезбеди квалитетније водоснабдевање свих постојећих и планираних потрошача, као и заштиту од пожара.

Мрежа фекалне канализације је планирана да се догради у свим улицама где иста није изграђена и да се повеже са главним градским колектором Ø500мм, који даље води до планираног постројења за пречишћавање отпадних вода источно од градског насеља Лајковац у близини реке Колубаре.

Фекална канализација треба да омогући прикупљање и одвођење употребљене санитарне воде до ППОВ-а и даље до коначног реципијента. Мрежа фекалне канализације се планира до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју,

а траса канализације водова дуж саобраћајница користи расположиве просторе и падове терена.

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина унутар посматраног подручја до реципијента – постојећег регулисаног потока, који се улива у реку Колубару. Атмосферске воде у зависности од порекла упустим у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају. Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар подручја од плављења атмосферским водама. Кишну канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша и тд.), а етапно је реализован, тако да се већ изграђена мрежа рационално уклапа у будуће решење.

Прихватање сливајућих атмосферских вода са брда вршиће се путем отворене каналске мреже, која ће се планирати у облику ригола уз саобраћајнице, након анализе положаја објеката у профилу саобраћајнице и анализе слободног простора за постављање трасе канала.

- Предрачун трошкова изградње недостајуће инфраструктуре

1. Изградња уличне мреже водовода заједно са потребним земљаним радовима, грађевинским и инсталатерским радовима.

Ø200мм м` 950 x 8.000=7.600.000,00 динара

Ø150мм м` 1.250 x 6.000=7.500.000,00 динара

Ø100мм м` 1.400 x 4.000=5.600.000,00 динара

2. Изградња уличне мреже фекалне Канализације, заједно са потребним земљаним, грађевинским и инсталаторским радовима

Ø200мм м` 1.600 x 5.000=8.000.000,00 динара

3. Изградња уличне мреже кишне канализације заједно са потребним земљаним радовима, грађевинским и инсталатерским радовима.

Ø400мм м` 300 x 8.000=2.400.000,00 динара

Свега 31.100.000,00 динара

3.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

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 не говорних услуга (преноса података, преноса слике, даљинског надзора и друго).

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

- доградња и реконструкција постојеће месне телефонске мреже (примарне и секундарне)

- замена постојеће телефонске централе, инсталацијом мултисервисниг приступног чвора (MSAN) почетног капацитета од 600 приступних корисничких тачака или инсталација

новог DSLAM уређаја поред постојеће централе DKTS, а због пружања услуга ADSL 2+ (интернета) и IPTV постојећим и новим корисницима.

Ориентациони предмер и предрачун радова

1. Испорука потребне опреме, монтажа и пуштање
у рад мултисервисног приступног чвора (MSAN), капацитета
- паушално 600 прикључака3.900.000дин.
 2. Израда пројекта, испорука потребног материјала
са извођењем свих радова, испитивањем и пуштањем
у рад нове месне телефонске мреже
- паушално за 800 пари мреже8.500.000дин.
- Укупно:.....12.400.000дин.
(~ 124.000 €)

3.5. ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

3.5.1 САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- **Аутобуска станица**

Постојећу станицу, потребно је проширити. Могућа је евентуална доградња максимум једна етажа за административни део станице, док простор за путнике и јавни део станице организовати у приземљу. Приступна саобраћајница до аутобуске станице је новопланирана. Потребан паркинг простор за путничка возила, планира се преко пута нове саобраћајнице.

- **Железничка станица**

Постојећа Железничка станица, у улици Војводе Мишића, остаје на истом месту у истим габаритима, са могућношћу реконструкције пратећих објеката станице као и саме станице. Планирана су два паркинга са леве и десне стране станице.

3.5.2 УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

У улици Носилаца Албанске Споменице налази се блок јавних установа. То су зграда Суда, поште, станица милиције, служба за катастар непокретности. Површина коју заузимају ове установе је 0.9 ha.

Постојећи комплекс објеката јавне намене задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње и то на парцелама бр. 122/1 и 122/5 у циљу комплетирања постојећих садржаја уз поштовање урбанистичких параметара на нивоу целине.

Планом се предвиђа минимални проценат изградње у овој подцелини и то се односи углавном на уређење зелених површина у непосредном окружењу ових објеката, због недовољне опремљености овог простора пешачким стазама и мобилијаром, као и функционалније решење паркинг површина.

- **Скупштина Општине (Подцелина I.2.1)**

Налази се у самом центру Лајковца у средишњем делу I подцелине. Општина се налази на парковском скверу, уређеном платоу са зеленилом и пешачким стазама. Паркинг простор планира се у наставку сквера, на простору некадашње пијаци. Не планира се проширивање капацитета.

- **Општински суд (I.2.6)**

Налази се у комплексу јавних објеката у северном делу плана у улици Носилаца албанске споменице. Паркинг за потребе корисника ове службе је између самог објекта суда и поште. Нема потребе за проширењем овог објекта.

- **Одељење Унутрашњих Послова (I.2.5)**

Налази се у северном делу плана, у ново планираној улици која повезује улице „Носиоци албанске споменице“ и ул. Миладина Илића, заједно са судом и поштом. У наставку овог објекта налази се и Служба за катастар непокретности. Нема потребе за проширењем капацитета објекта.

- **Пошта (I.2.7 и у подцелини III)**

На подручју Пана налазе се две поште.

Прва се налази крај железничке станице у улици Војводе Мишића бр.13. Објекат је евидентиран као непокретно културно добро.

Друга пошта се налази у ул. „Носиоци албанске споменице“. У оквиру је „комплекса“ јавних служби у северном делу плана. Овај комплекс има своја два паркиралишта, једно мање, код ОУП-а, а друго крај поште.

3.5.3 ЗДРАВСТВО, КУЛТУРА

- **Железничка амбуланта (I.2.4)**

Постојећа амбуланта остаје у садашњим габаритима на површини од 0,1 ha.

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.

Није потребно проширење амбуланте.

- **Култура (I.2.2 и I.2.3)**

Програми културно-уметничког рада остварују се преко **Центра за културу** "Хаџи Рувим".

Такође, у истој згради је и Центар за социјални рад, радио "Пруга" и агенција. У саставу Културног центра ради и Дом младих у оквиру кога се организују концерти, DJ вечери, журке, трибине, радионице.

Планира се проширење у Дому омладине, са универзалном салом, изложбеном галеријом, библиотеком, просторијама за културно уметничке активности, легате, стручне скупове, едукацију и сл. на површини 0.2 ha. Индекс изграђености 0,80, индекс.

Поред овог објекта постоји и **Градска библиотека** Лајковац која се налази у приземљу стамбеног објекта, и која располаже са 186 м2 простора у којем су смештени: деље одељење са читаоницом, читаоница – медијатека, два депоа за књиге, канцеларијске и помоћне просторије.

Књижни фонд библиотеке садржи око 40.000 књига.

Поред прелиставања најзначајнијих новина и часописа, корисницима Библиотеке су у читаоници доступни домаћи и сателитски ТВ програми.

У Градској библиотеци је запослено 14 радника, ангажованих на стручним библиотечким пословима, организацији културних догађаја и административним пословима. Библиотека чува књиге, часописе, записе и другу грађу од општег интереса и формира Завичајни фонд.

Поред основних послова, Градска библиотека организује низ културних догађаја као што су књижевне вечери, предавања, изложбе старих и ретких књига, продајне изложбе књига и изложбе ликовних радова.

3.5.4 КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

• Гробље

Старо гробље нема просторних могућности за ширење, локацијски је неповољно у односу на град јер је од центра насеља удаљено око 200 m те га је непходно конзервирати.

Услови за уређење гробља:

Формирати појас заштитног зеленила према суседном становању; (неопходно је формирати зелени појас разграничења око гробља)

При уређењу гробља и гробних места, поштовати здравствено - хигијенске и друге еколошке услове;

Простор гробља оградити транспарентном оградом, уз коју треба формирати зелени заштитни појас (оградно-зимзелене врсте).

Цео простор гробља уређивати и одржавати као парковску површину.

• Зелена пијаца

Лајковац има зелену пијацу која својим положајем и капацитетом не задовољава потребе насеља. Постојећа зелена пијаца смештена је у центру насеља, на платоу испред општине. Повремено се користи и као бувља пијаца. Планирано је њено трансформисање у парк сквер.

Нова зелена пијаца планира се у централном делу насеља, на платоу између железничке и аутобуске станице, на површини од око 0.1 ha.

Потребна је израда Урбанистичког пројекта будуће пијаце.

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 и сличне робе;
- изградити пратеће садржаје (санитарни чвор, здравствена и ветеринарска инспекција, управа и др.);
- изградити локале за снабдевање прехранбеним производима, а по потреби, затворену пијачну халу на делу пијачног платоа;
- извршити оградивање 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.

• Ветеринарска станица

У северном делу плана, крај комплекса јавних служби, налази се Ветеринарска станица која се бави тзв. услугама у сточарству. Установа има 8 запослених, од тога 3 ветеринара. Није потребно проширење објекта, постојећи задовољава садашње а и будуће пословање.

3.5.5 ЗЕЛЕНИЛО

Јавне зелене површине имају функцију места за одмор становника и регулатора режима подземних вода зато морају бити у дисперзији.

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

- **Линеарно зеленило** (дуж саобраћајница које имају тротоаре шире од 2 m). 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).

- **Парковско зеленило**

Планирани су следећи паркови, на укупној површини 2,3 ha:

- између железничке пруге и улице Војводе Мишића у центру насеља као тампон зона двоколосечне пруге, тзв. **Станични сквер**. Овај простор може се организовати као Музејска поставке Железнице, са изложбеним простором и пратећим садржајима (амфитеатар, фонтане). Простором треба да доминира зеленило опремљено урбаним мобилијаром, стазама за шетњу...
- парк у околини цркве као специфична амбијентална целина у централном делу града
- на простору постојеће зелене пијаце **парк сквер** у централном делу града

То су зелене површине које треба уредити стазама и парковским мобилијаром. Такође треба побољшати и повећати фонд зеленила (дрвећа и жбуња) аутохтоним врстама.

- **Слободно и заштитно зеленило унутар грађевинских парцела јавне намене.**

Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење. Избежавати 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.

- **Заштитно зеленило** око ново планираних паркин простора у близини општине и на северо-истику плана. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од буке и улога баријере за ширење аерозагађења, визуелна и просторна баријера, засен.

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

4.1. СТАНОВАЊЕ

СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ, просечна густина насељености 80 стан/ha

Становање индивидуалног типа густине од 70 до 90 станова/ha, површине **11,6** ha

Планирани тип становања би био типа слободностојећих, двојних и објеката у низу.

Основна спратност је П+2. Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

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

СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ, просечна густина насељености 120 стан/ha .

Вишепородично становање густине од 80 до 160 станова/ha заузима површину од око **10,2** ha.

Планирана спратност је до П+4+Пк.

Планом нису планирани искључиво стамбени објекти, мада се не искључује њихова изградња у зависности од потреба инвеститора и власника. Планиран је наставак развоја постојећег односа становања и пословања, где је стамбени део објекта од прве, евентуално од друге етаже, док је пословање у нижим етажама.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су све услужне делатности, објекти јавне намене, локални паркинг простори и блоковско зеленило.

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

Такође је могуће, за оба типа становања, уз основну намену формирати и неку другу која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије...).

4.2 ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Планом детаљне регулације је предвиђено да се пословно- комерцијални садржаји одвијају у: павиљонима у пешачкој зони, у оквиру бензинске станице, у северо - источном делу плана (III-9), као и у објектау постојећег магацина, за који је планирана реконструкција, у непосредној близини аутобуске станице.

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

- **Бензинска станица**

У плану је задржано постојеће постројења за точење течних нафтних деривата за потребе моторних возила.

Нова места за точење горива овим планом нису предвиђена али уколико се укаже потреба и за заинтересованог инвеститора неопходно је урадити урбанистички пројекат, идејни пројекат са студијом оправданости и заштити околине уз остале неопходне документе.

- **Објекат магацина**

Постојећи објекат магацина је потребно реконструисати у постојећем габариту и прилагодити новој намени, пословно-комерцијалној. Потребно је предвидети и одговарајући број паркинга у непосредној близини или у подземној етажи објекта, тако да се препоручује израда урбанистичког пројекта за овај простор.

- **Павиљони у пешачкој зони**

Постојећи павиљони остају у истим габаритима на површини од 0.1ha. Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције...).

- **Северо-источни део плана**

На овом простору су планирани пословно-комерцијални садржаји као пратећа делатност будућем паркингу, становању и јавним функцијама.

4.3. УГОСТИТЕЉСТВО

- Хотел у улици Војводе Мишића

Градски хотел у центру, често је центар културних збивања и прослава. Остаје на истој површини од 0.2 ha.

- Мотел у улици Миладина Илића.

Мотел „Ловац“ је постојећи објекат у северном делу плана. Могуће је проширење овог садржаја у оквирима исте парцеле.

4.4. ЗЕЛЕНИЛО

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

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

Зеленило у оквиру вишепородичног становања мора да буде опремљено и уређено за разне врсте корисника и активности (рекреација, шетња, игра, одмор...).

Паркинг просторе треба одвојити тампон зеленилом.

4.5. ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ

- Црква СВ Димитрија

Црква се налази у централном делу II целине, целине становања средње густине. Црква је у постојећем парку у коме се налази и парохијски дом. Нема потребе за проширењем.

III УПОРЕДНИ БИЛАНС НАМЕНА

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа Површина-ха	Постојећа површина -%	Планирана површина -ха	Планирана Површина-%
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ				
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Саобраћајне површине				
Аутобуска станица	0.2	0.5	0.2	0.5
Железничка станица	0.2	0.5	0.2	0.5
Паркинзи	0.4	1.0	1.1	2.9
Пешачка зона	0.3	0.8	0.3	0.8
Саобраћајнице	5.7	14.9	6.1	16.0
Зелене површине:				
Парковски сквер	0.2	0.5	0.3	0.8
Станични сквер	0.7	1.8	0.8	2.1
Уређене зелене површине	-	-	1.2	3.1
Објекти јавне намене:				
Општина	0.1	0.3	0.1	0.3
СУД	0.3	0.8	0.3	0.8
СУП	0.4	1.0	0.4	1.0
Пошта	0.1	0.3	0.1	0.3
Дом културе	0.2	0.5	0.2	0.5
Железничка амбуланта	0.1	0.3	0.1	0.3
Библиотека	0.1	0.3	0.1	0.3
Комунални објекти:				
Пијаца	0.1	0.3	0.1	0.3
Ветеринарска станица	0.1	0.3	0.1	0.3
Гробље	0.8	2.1	0.8	2.1
Трафостаница	0.1	0.3	0.1	0.3
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Становање:				
Становање високе густине	3.7	9.7	10.2	26.8
Становање средње густине	17.2	45.1	11.6	30.4
Рурално становање	0,5	1.3	-	-
Угоститељство:				
Хотел	0.2	0.5	0.2	0.5
Мотел	0.7	1.8	0.7	1.8
Пословно комерцијалне делатности:				
Бензинска станица	0.1	0.3	0.1	0.3
Павиљони у пешачкој зони	0.1	0.3	0.1	0.3
Комерцијалне делатности	0.3	0.8	0.7	1.8
Зеленило:				
Заштитно зеленило	-	-	1.4	3.7
Верски објекат:				
Црква“ Св.Димитрија“	0.6	1.6	0.6	1.6
Неизграђено земљиште:	3.8	9.9	-	-
Неуређено земљиште:	0.5	1.3	-	-
Насип:	0.3	0.8	-	-
Укупна површина / Просечна вредност	38,1	100	38,1	100

IV ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.1. ОПШТА ПРАВИЛА

На графичком прилогу бр. 4 " План парцелације површина јавне намене" приказане су, све постојеће и планиране површине јавне намене и аналитичко-геодетским елементима дефинисане све планиране површине јавне намене у планском обухвату.

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

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

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

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

1.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

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

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.

Коловоз на правцу државног пута је према пројекту државног пута, унутар као и ван насеља.

Саобраћајна сигнализација, осим семафорске, на правцу државног пута је у власништву ЈП Пuteви Србије.

Све измене у профилу, режиму и семафоризацији на улици која је на правцу државног пута могу се планирати и изводити само уз сагласност ЈП Пuteви Србије.

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака. За градске улице не могу бити мање ширине од 1.5 m.

Постављају се 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 ЈУС-ом за ову врсту производа.

На тротоарима је могуће постављање урбаног мобилијара (корпе за отпатке, клупе, жардињере, запреке према коловозу и сл). Тип је одређен одлуком СО или посебним пројектом.

Могућа 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.

Паркирање се обавља на посебно обележеним површинама хоризонталним линијама. Обрада површина може бити као и на коловозу или са посебном обрадом. Паркинг место је димензија 2.5х 5.0m за управно паркирање путничких возила. На паркиралиштима ширина интерне саобраћајнице од минимум 5.5 m за управно до мин 3.5 m за косо паркирање. Паркинг место за теретна возила зависи од меродавног возила и оно је 3.0-4.25 x 12.0-22.0m са слободном зоном за маневрисање од 12.0 -18.0m.

Правила грађења

Магистрални пут:

- коловоз 2х3.5-3х3.5	7.5-10.0
- тротоари 2х2-2.5	4.0-4.5
- разделне траке	2.0
- бициклистичка стаза	2.5
- банкина 2х1.0	2.0
	<u>13.0-21.5 m</u>

Регионални пут:

- коловоз 2х3.5-4.5	7.0-9.0
- тротоари 2х2-2.5	4.0-4.5
- канал	5.0
	<u>16.0-18.5 m</u>

Сабирна саобраћајнице

- коловоз 2х2.75-3,00	5.5-6.0
- тротоар 2х1.3-2.0	2.6-4.0
- банкина	1.0
	<u>9.1-11.0 m</u>

Остале саобраћајнице

- коловоз 3, 5-2х2.75	3.5-5.5
- тротоари	1.5-4.0
- банкина	0.5-1.0
	<u>4.5-10.0 m</u>

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

Потребно је урадити елаборат и одговарајућу техничку документацију за **објекте заштите од буке** дуж железничког колосека.

1.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОБЈЕКТА ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод и канализација се морају трасирати тако:

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

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

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви и објеката од дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,5m.

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

Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.

Минимална дубина укопавања цеви водовода и канализације је 1,0m 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 1,5m, а минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:

- међусобно водовод и канализација.....0,40m
- до електричних и телефонских каблова.....0,50m

Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објеката). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему где год је то могуће.

Минимални пречник уличне фекалне канализације је $\varnothing 200\text{mm}$, а кућног прикључка је $\varnothing 150\text{mm}$.

На канализационој мрежи код сваког рачвања, промена правца, у хоризонталном или верикалном смислу, промене пречника цеви, као и на правим деоницама на приближном растојању 160Д постављају се ревизиони силази.

Водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт на растојању до 2,0m од регулационе линије.

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

Код пројектовања и изградње, обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

1.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Изградња и реконструкција електроенергетских објеката на планском подручју може се вршити без издавања грађевинске дозволе на основу прибављене информације о локацији и решења којим се одобрава извођење радова, а које издаје надлежни орган локалне самоуправе, сагласно чл.53,145 „Закон о планирању и изградњи“ /Сл.гласник РС бр.72/2009).

Извођење радова се врши на основу одобрене техничке документације, израђене сагласно техничким условима надлежне електродистрибуције уз примену важећих прописа и техничких препорука ЕД Србије и то:

- Правилника о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова (Сл.лист СФРЈ бр.6/92).

Техничке препоруке ЕД Србије:

- Бр.тп1 „Дистрибутивне ТС 10/0.4kV и 20/0.4kV са кабловским изводима 630kVA“.
- Бр.тп3 „Избор“ и полагање каблова и ЕД мрежама 1kV, 10kV, 20kV и 35kV“.
- Бр.тп10 „Прикључци на нисконапонску мрежу и електричне инсталације у зградама“
- Препоруке за осветљење, Југословенског комитета за осветљење (ЈОК-а) и ИЕС (међународне комисије за осветљење).

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

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

- 0,4m од цеви водовода и канализације

- 0,5m од телекомуникационих каблова
- 0,6m од спољне ивице канала за топловод
- 0,8m од гасовода у насељу.

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

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

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

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

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

Начин обезбеђења електричном енергијом за потрошаче на планском подручју приказан је на графичком плану у прилогу бр. 8, сагласно опису из правила уређења и правила грађења.

1.5. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

У планском периоду потребно је извршити делимичну доградњу и реконструкцију месне телефонске мреже (као на ситуацији у прилогу) на следећим принципима:

- Сви главни и дистрибутивни каблови преко 100x4 положу се у слободне цеви кабловске канализације;
- Сви дистрибутивни каблови капацитета испод 100x4 могу се полагати директно у земљу преко слоја песка $d=20\text{cm}$, обележени "позор траком" и заштићени ГАП – штитницима а у свему према важећим техничким условима ЈПТТ;
- Сви претплатнички телефонски каблови било да се полажу у кабловској канализацији или слободно у земљаном рову су типа ТК 59 GM;
- У већ ископане ровове за полагање телекомуникационих каблова типа ТК 59 GM потребно је полагати и PVC цеви малог пречника због перспективног угуравања оптичких каблова.
- Сви изводи у месној мрежи у зонама намењеним пословним просторима и зонама колективног становања су унутрашњи ТТ изводи потребног капацитета који се димензионишу по принципу:
 - на сваких 6m^2 пословног простора – један телефонски прикључак
 - по једној стамбеној јединици у колективном становању један телефонски прикључак
- Сви изводи у зонама породичног становања су спољашњи изводи – ТТ стубићи капацитета 10x2 или 20x2, са подземном разводном мрежом до сваког објекта појединачно минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица;
- На све што није поменуто овим условима око паралелног вођења и укрштања са другим инфраструктурним објектима примењиваће се важећи технички услови заједнице ЈПТТ и "Телекома" Србија.

1.6. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОБРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

1.6.1 САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА (III.2)

- Аутобуска станица

Аутобуска станица је пролазног типа, са подужним перонима.

Перонски део за путнике је ширине 4 m, са високим ивичњацима прилагођеним поду аутобуса.

Стајалишно место за аутобусе је димензија 3,5 x 18 m.

Станични плато треба да има и место за привремено паркирање аутобуса дим. 3,5 x 12 m.

Станични плато је ограђен транспарентном оградом, а приступ на исти је ограничен тј. дозвољен је само аутобусима.

Станична зграда мора да буде опремљена билетарницом, гардеробним делом, службеним просторијама, тоалетом и осталим услужним садржајима (продавница, бифе...)

1.6.2 КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ (III.3)

- Пијаца

Пијаца мора бити заштићене 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 објекта: максимално П

паркирање: паркинг за потребе пијаце, планиран је 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 објекта других намена.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ

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

- урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта);

- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.).

Урбанистички показатељи су:

Индекс изграђености парцеле је однос (количник) између бруто развијене изграђене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парпетима и оградама)

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

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

Урбанистичку мрежу линија сачињавају:

- Регулациона линија јесте линија која раздваја површине одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.
- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута) или на граничну линију (пут, кеј, траса пруге, болница и сл.).
- Растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) зависи од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, и може бити као хоризонтална, надземна и подземна регулација.
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).
- Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном планом.
- Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

- Уколико се правила дају за посебно значајна подручја или зоне реконструкције где је велики степен искоришћености парцеле, неопходно је дефинисати и дворишне унутрашње грађевинске линије.
- Грађевинска линија за подземне етажне објекта одређује се тако да индекс искоришћености парцеле не пређе 80% и минимално одстојање од границе парцеле према суседу од 1,5m.
- У плану су грађевинске линије одређене као:
 1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана (испрекидана црвена искотирана линија на графичком приказу);
 2. постојећа грађевинска линија одређена габаритом постојећег објекта на парцели, која се због не могућности утврђивања тачне удаљености од регулационе линије нумерички не дефинише у плану већ утврђује на терену (пуна црвена линија на графичком приказу), и
 3. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима) графички приказана као посебан тип линије (плава линија на графичком приказу)
- Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени као:
 1. слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле
 2. двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле
 3. у непрекинутом низу, када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле

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

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

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

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

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

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

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

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

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

2.3. ПРАВИЛА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ ПОВРШИНА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Величина грађевинске парцеле

Величина грађевинских парцела, у зависности од намене простора, износи:

- становање средњих густина (70 - 90 стан/ха)
(слободностојећи и објекти у прекинутом низу)
- слободностојећи објекат 600 m²
- објекат у прекинутом низу 400 m²

- становање високих густина (80 - 160 стан/ха)
- слободностојећи објекат 800 m²
- објекат у прекинутом низу 600 m²
- објекат у не прекинутом низу 600 m²

- комерцијалне делатности
- минимално 400 m²
- оптимално 600-800 m²

Ширина фронта

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле у зависности од намене простора, износи:

- становање средњих густина
- слободностојећи објекат 12 m
- објекат у прекинутом низу 10 m
- становање високих густина 16-20 m
- комерцијалне делатности 15-25 m

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

На грађевинској парцели чија је ширина мања од минимално утврђене планом, може се [локацијском дозволом и информацијом о локацији](#) утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности до П+1, индекса изграђености до 0,6 и индекса заузетости до 40%.

Излаз на јавну саобраћајницу

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

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

- за становање 3,5 m
- за комерцијалне делатности 3,5 m

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.

Препарцелација

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

- спајање се врши у оквиру граница целих парцела;

- спајањем парцела важећа правила изградње за планирану намену и тип блока се не могу мењати, а капацитет се одређује према новој површини. Због боље организације и искоришћености простора он може бити већи од збира појединачних капацитета спојених парцела;

- спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

2.4. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Планом су одређена правила грађења за:

- породичне стамбене објекте
- вишепородичне стамбене објекте
- пословно - комерцијалне објекте

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

2.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАМБЕНЕ ОБЈЕКТЕ

У подручју плана заступљене су две категорије становања:

- становање високих густина (80 - 160 ст/ха)
- становање средњих густина (70 - 90 ст/ха)

2.5.1 Становање високих густина (80 - 160 ст/ха)

Објекти становања високе густине су по својој основној намени објекти вишепородичног становања. Као компатибилна намена становању је пословање које не угрожава становање, разне врсте услуга, култура, јавни садржаји.

Оптималан однос становања и пословања у блоковима са вишепородичним становањем је однос 90% становање према 10% пословање, на нивоу блока, односно 80% становање према 20% пословање, на нивоу објекта, што ипак не искључује могућност да објекат у већем делу или целости буде послован под условом компатибилности врсте пословања у њему са стамбеном наменом у њему и окружењу.

Могућа намена: породично становање средње густине, услужне делатности, јавне намене, спортско рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), пословање, локални паркинг простори и блоковско зеленило.

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 становању, као претежној намени објеката.

Минимална величина парцеле је за:

- слободностојећи објекат800 m²
- објекат у прекинутом низу600 m²
- објекат у непрекинутом низу600 m²

Најмања ширина фронта:

- слободностојећи објекат20 m
- објекат у прекинутом низу18 m
- објекат у непрекинутом низу16 m

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

Најмања удаљеност објекта од суседног објекта

- слободностојећи објекти $\frac{1}{2}$ висине објекта;
- двојне објекте на бочном делу дворишта 6,0m.

Индекс заузетости и индекс изграђености:

Максимални индекс изграђености за објекте вишепородичног становања је за:

- слободностојећи објекат1,5
- објекат у прекинутом низу2,0
- објекат у непрекинутом низу2,0

Максимални индекс заузетости за објекте вишепородичног становања је за:

- слободностојећи објекат 40%
- објекат у прекинутом низу 50%
- објекат у непрекинутом низу 50%

Спратност и висина објекта:

- Максимална спратност: П+4+Пк
- Висина објекта до 18,0 m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта.

Положај објекта у односу на регулацију: Минимална удаљеност објекта до регулационе линије је 3 m, сем ако у графичком прилогу бр. 7 "План изградње и регулације", није другачије прописано.

Тежити очувању постојећег система регулације, уз његову измену само тамо где је то неопходно ради уобличавања саобраћајне матрице; нову регулацију надовезати на систем постојеће у јединствену целину;

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз стамбени објекат, у оквиру дозвољених индекса, могућа је изградња више објеката помоћних садржаја (гараже и сл.).

Забрањено је формирање економског дворишта и изградња објеката у функцији узгоја стоке.

Дозвољена је изградња подрума и сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Услови заштите суседних објеката:

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

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

Услови за приступ и паркирање на парцели:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника стамбених објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута, по нормативу једно паркинг или гаражно место једна стамбена јединица ,

једно паркинг или гаражно место за један пословни простор када је површина тог пословног простора мања од 70m^2 и једно паркинг (или гаражно) место за сваких 70m^2 површине пословног простора када тај пословни простор има површину једнаку или већу од 70m^2 , односно у зависности од конкретне намене пословног простора према потребама за обављање конкретне делатности, а са обавезом да се заштити простор намењен колском и пешачком саобраћају од употребе за потребе мирујућег саобраћаја из било ког разлога.

Гараже се могу решавати само у габариту стамбеног објекта.

Фазност изградње:

Због претежне намене изградње вишепородичних и пословних објеката у прекинутом и непрекинутом низу дозвољена је фазна изградња објекта под условом да се за грађевинску парцелу уради Урбанистички пројекат са идејним решењима целине и јасно дефинисаним фазама реализације планиране изградње.

Породично становање:

У зони становања високих густина могућа је нова изградња објеката породичног становања са максималном заступљеношћу до 10% на нивоу блока. За изградњу објекта породичног становања у зони-блоку са претежним вишепородичним становањем важе урбанистички параметри за претежни тип становање али максималне спратности П+2+Пк.

2.5.2 СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА 70 - 90 ст/ha

Ово становање је делом изграђено и има већ формирану регулацију и у вертикалном и у хоризонталном смислу. У овој намени је планирано погушћавање на постојећим парцелама са могућношћу доградње или надградње до спратности П+2 и изградње пословног простора, као и изградње на неизграђеним парцелама.

Могућа намена: становање, услужне делатности, јавне намене, мешовито пословање.

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 становању, као претежној намени објекта.

Дозвољена је изградња објеката породичног становања средње густине изграђености. Објекте је могуће градити у прекинутом низу и слободностојеће.

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени:

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

Минимална величина парцеле је:

- слободностојећи објекат 600 m^2
- објекат у прекинутом низу 400 m^2

Најмања ширина фронта:

- слободностојећи објекат 12 m
- објекат у прекинутом низу 10 m

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

Положај објекта у односу на регулацију

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр.7 "Правила изградње и регулације".

Тежити очувању постојећег система регулације, уз његову измену само тамо где је то неопходно ради уобличавања саобраћајне матрице; нову регулацију надовезати на систем постојеће у јединствену целину;

Најмања удаљеност објекта од суседног објекта:

- слободностојећи објекти $\frac{1}{2}$ висине објекта;
- двојни објекти - **3,5 m**;

Индекс заузетости и индекс изграђености:

- индекс изграђености грађевинске парцеле: **1,0**
- максимални индекс искоришћености грађевинске парцеле: **50%**

Максимална спратност и висина објекта:

Спратност до: **П+2**

Висина објекта до **12,0 m** од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз стамбени објекат, у оквиру дозвољених индекса, могућа је изградња више објеката помоћних садржаја (гараже, летње кухиње, оставе за храну капацитета домаћинства). Забрањено је формирање економског дворишта и изградња објеката у функцији узгоја стоке. Дозвољена је изградња подрума и сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Услови заштите суседних објеката:

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

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

Услови за приступ и паркирање на парцели:

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

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

За пословне објекте је неопходно обезбедити једно паркинг/гаражно на 70 m² пословног простора.

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

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

Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:

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

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

Постојеће становање у заштитном појасу железничке пруге

На основу Услови ЈП „Железнице Србије“ бр.102/09-2885 од 08.12.2009. у плану је дефинисан заштитни појас железничке пруге у ширини од мин, 25 m од крајњег колосека

пруге. У тако дефинисаном заштитном појасу (граф. приказ бр....."План изградње и регулације") постоје изграђени објекти претежно стамбени (22 објекта) као и 20 помоћних објеката.

Постојећи објекти у заштитном појасу железничке пруге се могу реконструисати у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу.

У случају добијања сагласности надлежног предузећа са промењеним условима у односу на услове добијене у току израде плана, за изградњу нових, реконструкцију и доградњу постојећих објеката важе правила дата за становање средње густине.

Услови за архитектонско обликовање:

Испади

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

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

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

Степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,9m могу се поставити испред грађевинске линије, која је на удаљењу 3,0m од регулационе линије.

Стрехе

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,9m.

Спољни изглед објекта

Код материјализације објекта повременог становања користити традиционалне материјале карактеристичне за народно градитељство овог краја, али не заобићи и решења која би била огледало времена у коме настају, уколико су прилагођена морфологији терена и окружењу.

Услови за озелењавање и уређење слободних површина:

Слободне површине у оквиру парцела озеленити мин. 60%

Начин ограђивања парцела:

Грађевинске парцеле се ограђују и то:

- парцела се ограђује зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м,

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

Унутрашње уређење грађевинске парцеле:

Максимални проценат заузетости грађевинске парцеле под објектом је 40%, зелене површине чине минимално 20% док је остатак површине намењен паркирању и манипулативним површинама.

Уколико при изградњи објекта, парцела није искориштена до максималног степена изграђености односно степена заузетости, може се градити и други објект до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Помоћни објекти могу се градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Промена намене објекта

У претежно изграђеном подручју, у случају трансформације стамбене у нестамбену намену, у зависности од врсте намене морају се предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја.

Правила реконструкције објекта

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.

2.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО – КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (Подцелине I.6, Подцелина III.9.1 и Подцелина III.9.2)

Доминантна намена:

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

У оквиру подцелине III.9.1 и I.6 (складиште и павиљони у пешачкој зони), на постојећим објектима, нема дозвољене доградње и надградње. У оквиру постојећих габарита објекта организовати пословно-комерцијалне делатности.

У оквиру подцелине **III.9.2** дозвољена је градња засебних објеката: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл.

Могућа намена: јавне намене, локални паркинг простори и зеленило.

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 претежној намени објеката.

Објекти на грађевинској парцели могу да буду постављени:

1. слободностојећи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
2. двојни објекти, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле.
3. непрекинути низ, када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле

Минимална величина парцеле је 800m² за слободностојеће објекте, а 600 m² за објекте у прекинутом низу.

Најмања ширина фронта:

- за објекте складиштења.....**25 m**
- за објекте пословања и услуга.....**15 m**

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко приступног пута минималне ширине 5,0m.

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

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

Положај објекта у односу на регулацију

Положај објекта у односу на регулациону линију је одређен грађевинском линијом како је то приказано на графичком приказу бр.7 "Правила изградње и регулације". У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

Најмања удаљеност пословних објеката од објеката на суседним парцелама :

- између слободностојећег пословног и стамбеног објекта износи 4,5m,
 - објекти чија међусобна удаљеност износи мање од 4,0m не могу на тој страни имати отворе стамбених и пословних просторија,
 - између два пословна објекта минимална удаљеност је 6,0m,
- Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3,0m односно од линије парцеле стамбене намене минимално 4,0m.

Индекс заузетости и индекс изграђености:

Индекс изграђености земљишта максимално **1,2**.

Индекс заузетости земљишта износи максимално **40%**.

У оквиру грађевинске парцеле за пословни објекат под зеленилом треба да буде минимално **30%** површине а под интерним саобраћајницама, паркингзима и манипулативним површинама до **30%**.

Спратност и висина објекта:

Вертикална регулација и међусобна одстојања објеката одређују се у складу са околностима на парцели, ширини уличне регулације и одстојањима према постојећим објектима. Висина објекта до 14,0 m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта.

Максимална спратност објекта пословне намене (административни део, изложбени део, пратеће функције и сл.) је **П+2 (Подцелина III.9.2)**.

Постојећи објекти подцелина III.9.1 и I.6 остају исте спратности.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уз стамбени објекат, у оквиру дозвољених индекса, могућа је изградња више објеката помоћних садржаја (гараже, летње кухиње, оставе за храну капацитета домаћинства).

Забрањено је формирање економског дворишта и изградња објеката у функцији узгоја стоке. Дозвољена је изградња подрума и сутерена уколико нема сметњи геотехничке или хидротехничке природе.

Услови заштите суседних објеката:

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

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

Услови за приступ и паркирање на парцели:

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 80m² бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100m² бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.

Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру:

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

Услови за архитектонско обликовање:**Испади**

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

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

- на делу предњег дворишта према улици одступање од грађевинске линије до хоризонталне пројекције испада износи до 1,2m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,

- на делу бочног дворишта претежно северне оријентације (растојање од 1,5m и 2,5m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,6m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу бочног дворишта претежно јужне оријентације (растојање од 2,5m и 3,5m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 0,9m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу задњег дворишта (растојање од 5,0m до границе суседне парцеле) хоризонтална пројекција испада може прећи основни габарит објекта до 1,2m, уз услов да укупна површина испада не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља.

Код локала у зони I и зони III важе следећа правила

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,3 m, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,0m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0 m по целој ширини објекта са висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;

конзолне рекламе нису дозвољене

Степенице

Отворене спољне степенице које савладавају висину до 0,9m могу се поставити испред грађевинске линије, која је на удаљењу 3,0m од регулационе линије.

Стрехе

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,9m.

Спољни изглед објеката

Код материјализације објеката повременог становања користити традиционалне материјале карактеристичне за народно градитељство овог краја, али не заобићи и решења која би била огледало времена у коме настају, уколико су прилагођена морфологији терена и окружењу.

Услови за озелењавање и уређење слободних површина:

Слободне површине у оквиру парцела озеленити мин. 60%

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Начин ограђивања парцела:

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката се могу ограђивати.

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

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

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

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

Промена намене објекта

У претежно изграђеном подручју, у случају трансформације стамбене у нестамбену намену, у зависности од врсте намене морају се предузети мере заштите суседне парцеле стамбене намене од потенцијалних негативних утицаја.

Правила реконструкције објекта

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна 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.

Објект складишта (III.9.1) подлећи ће реконструкцији у циљу прилагођавања датој намени, а у складу са својим габаритом, положајем, архитектуром (репер центра Лајковца). Могућа је реконструкција приземља објекта као пратећа намена пијаце.

V УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Табела бр.3. Урбанистички параметри по целинама и подцелинама у „Зони 1- централна“ Лајковац

Ц Е Л И Н А	П О Д Ц Е Л И Н А		ПЛАНИРАНА НАМЕНА	Површина (ha)	Макс.индекс заузет. (%)	Макс.индекс изграђ. (i)	Макс спратн ост обј.
I	I.1		Становање високе густине	10.0	50	2.0	П+4+ПК
	I.2	I.2.1	Општина	0.1	80	3.1	П+3
		I.2.2	Дом културе	0.2	40	0.8	П+1
		I.2.4	Железничка амбуланта	0.1	37	0.4	По+П
		I.2.5	Суд	0.3	33	0.4	П
		I.2.6	СУП	0.4	25	0.3	П
		I.2.7	Пошта	0.1	30	0.6	П+1
	I.3		Хотел	0.2	38	1.1	П+2
	I.4		Бензинска станица	0.1	10	0.1	П
	I.5		Павиљони у пешачкој зони	0.5	11	0,1	П
	I.6		Парковски сквер	0.3	-	-	-
	I.7		Становање средње густине	0.6	50	1.0	П+2
	I.8		Ветеринарска станица	0.1	30	0.3	П
II	II.1		Становање средње густине	8.6	50	1.0	П+2
	II.2		Црква са парохијским домом	0.6	10	0.3	По+П+1
	II.3		Гробље	0.8	-	-	-
III	III.1	III.1.1	Железничка станица	0.2	30	0.5	П+1
		III.1.2	Станични сквер	0.8	-	-	-
		III.1.3	Паркинг	0.4	-	-	-
	III.2		Аутобуска станица	0.2	30	0.6	П
	III.3		Пијаца	0.1			П
	III.4		Заштитно зеленило	1.6	-	-	-
	III.5		Становање високе густине	0.2	50	2.0	П+4
	III.6		Становање средње густине	2.4	50	1.0	П+2
	III.7		Паркинг за теретна возила	0.8	-	-	-
	III.8		Мотел	0.7	5.5	0.1	П+ПК
	III.9		Пословно-комерц.делатност	0.7	40	1.2	П+3
Саобраћајнице				6.5			
Укупна површина :				38,70			

VI УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ОЧУВАЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

1. ЗАКЉУЧНА РАЗМАТРАЊА ИЗ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешка процена утицаја на животну средину је поступак који обезбеђује услове за одговарајућу заштиту животне средине у току израде Плана детаљне регулације, односно интегрисање заштите животне средине у све фазе и решења израде Плана детаљне регулације. Стратешка процена је урађена у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину.

У релативном смислу, стратешка процена утицаја на животну средину је дисциплина новијег датума. Резултат је развоја процена утицаја на животну средину, јер се процена утицаја пројеката и објеката на животну средину (EIA) показала недовољним у систему заштите животне средине. У том смислу развијене су: (1) процене кумулативних утицаја (CIA); (2) процене социјалних утицаја (SIA), односно (3) стратешке процене утицаја на животну средину (SEA). Стратешка процена утицаја на животну средину интегрише еколошке, друштвено економске и кумулативне утицаје, тако што:

- укључује одрживост на самом извору еколошких проблема у планској фази, тако да се санација последица редукује;
- омогућује да се утврди потреба и оправданост са аспекта заштите животне средине, пре свега, иницијатива и инвестиционих подухвата;
- обрађује питања од ширег значаја, сагледавајући кумулативне и социјалне ефекте;
- утврђује контекст и поставља смернице за хијерархијски оквир даљих процена утицаја планова, односно пројеката на животну средину.

Стратешка процена утицаја на животну средину је поступак који обезбеђује услове за одговарајућу заштиту животне средине у току израде планова, односно интегрисање заштите животне средине у свим фазама – укључујући дефинисање правила. За разлику од некадашње праксе у којој је заштита животне средине углавном третирана као један од сектора у планирању, стратешка процена као комплексан и целовит поступак треба да обезбеди обавезно сагледавање простора за који се ради план са аспекта заштите, као и да предложи решења и мере којима ће заштита животне средине бити остварена на оптималан и рационални начин. Као инструмент заштите животне средине стратешка процена је комплементаран поступак са проценама утицаја пројеката, односно објеката.

Основни методолошки приступ стратешке процене је у интегралном поступку, групишући и укрштајући теме из три основне компоненте одрживог развоја: (1) природа и животна средина, као основ квалитетног живота и развоја економије (привредног развоја), (2) социјални развој који обухвата становништво и насеобинску структуру, пре свега, али који имају кључну улогу и представљају одлучујући фактор у очувању природе, животне средине и подстицања економског развоја у циљу задовољавања људских потреба, и (3) економски развој, узрок динамичних појава у природи, негативних утицаја на животну средину као последица људских активности, али са друге стране представља кључни основ за побољшање животног стандарда. У интеракцији ова три комплекса и балансираним развојем еколошког, социјалног и

економског развоја, могуће је у пракси постигнути одрживи развој. Као интеракција еколошког и социјалног развоја, и њиховог међусобног усаглашавања јавља се еколошка и социјална прихватљивост. У уравнотеженом односу социјалног и економског комплекса резултат је социјална и економска праведност, док резултат економског и еколошког развоја представља њихова међусобна оправданост. Не мање важна је и четврта димензија - развој институција које управљају просторним развојем, а посебно институција из области заштите животне средине које обухватају области инвестирања у заштиту животне средине и мониторинг.

Методолошки основ у ужем смислу представљају методе научног истраживања (анализа и синтеза, компаративни метод, индукција и дедукција, статистички метод, картографски метод и др.), односно примењене методе праћења стања објекта, односно појава и процеса у простору, од извора загађења, притисака, стања и одговора (планског решења).

Плана детаљне регулације "Зона 1 – Централна" Лајковац предвиђа уравнотежени развој како самог грађевинског подручја, тако и утицајног подручја, полазећи од урбаних функција и структура, пре свега функције становања и планског уређења градског насеља у близини магистралних саобраћајница. Полазећи од наслеђених капацитета, предвиђа се развој и унапређење услужних и других привредних компатибилних (комерцијалних) активности, као и развој становања. Предвиђен је уједначен развој, што ће допринети бољем просторном уређењу. Посебно се од овог плана очекује унапређење комуналне инфраструктуре и опремање конкретних локација, отварање нових радних места и подстицање развојних процеса уз очување животне средине. Заштита животне средине оствариће се комплексним решењима и мерама у области унапређења квалитета ваздуха, вода, земљишта, управљања отпадом, као и респектабилно финансирања у заштиту и развијања програма мониторинга, имплементацијом различитих комплементарних докумената.

Други плански и секторски документи, пре свега Просторни план Републике Србије, као и националне стратегије у области локалног одрживог развоја, управљања отпадом и заштите животне средине, садрже циљеве заштите животне средине значајан за израду Плана детаљне регулације и стратешке процене. Ови циљеви треба да обезбеде оптимално управљање земљиштем, водама, квалитетом ваздуха, отпадом и отпадним водама, ризиком од удеса, заштитом природних и културних добара и живог света, коришћењем ресурса, заштитом здравља и квалитетом живота уопште.

Лајковац је у погледу **стања животне средине** мање угрожено. Привредни објекти који се налазе на територији Општине представљају оптерећење у смислу могућег загађивања животне средине. Главни проблем је неадекватан третман отпадних вода и управљање чврстим отпадом. Загађење површинских и подземних вода, деградација и загађење земљишта, може да угрози квалитет живота.

Основна питања и проблеми животне средине разматрани у току стратешке процене везани су за квалитет ваздуха и вода, нерационално коришћење, деградацију и загађење земљишта, неадекватан третман отпадних вода и чврстог отпада, повећан ниво буке и вибрација, повећан ризик од удеса у привреди или у случају нелегалног транспорта опасних материја, појаву нелегалне градње, непостојање система мониторинга животне средине и потребе значајнијег улагања у област заштите животне средине.

За потребе закључних разматрања, могу се дефинисати следећи општи и посебни **циљеве стратешке процене**, а који су припремљени на основу проблема заштите животне средине на подручју општине и циљева из других докумената:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 планско уређење локација за стамбену изградњу, уређење изграђених простора, увођењем нових садржаја, спречавање нерационалног коришћења површина и бесправне изградње</p> | <p>3 увођење принципа заштите животне средине у коришћењу површина (локација и коришћење земљишта), стварање нових зелених површина и обнављање постојећих уз контролисану изградњу компатибилних намена</p> |
| <p>2 усклађивање постојећих површина, објеката супра и инфраструктуре са новопланираним капацитетима проналажење оптималних параметара за грађење поштујући непосредно и шире окружење</p> | <p>4 спречавање негативних утицаја на животну средину - плански третман одлагања отпада - унапређење система прикупљања, третмана и одлагања чврстог отпада и спречавање загађивања вода, плански третман отпадних вода</p> |

У оквиру стратешке процене су припремљене две **варијанте**. Прво, варијантно решење се односи на нереализовање Плана детаљне регулације – тзв. "нулти сценарио", друго, представља спровођење решења Плана детаљне регулације.

Процена утицаја на циљеве стратешке процене вршена је за варијантна и планска решења. Поређењем добијених резултата за *варијантна решења* закључено је да је друго варијантно решење најповољније са аспекта заштите животне средине. Етапна реализација Плана детаљне регулације по приоритетима и најповољније решење је План детаљне регулације који садржи адекватне мере и оптимална решења којима се обезбеђује заштита животне средине уз истовремени економски развој на подручју Општине.

Процена утицаја *планских решења* на циљеве стратешке процене вршена је у две фазе: у првој су одређени утицаји, а затим је утврђен њихов значај према карактеристикама из Прилога I Закона - врста, вероватноћа, учесталост, временска и просторна димензија утицаја. У коначној матрици су приказани значајни утицаји за које су затим припремљене мере за смањење негативних односно увећање позитивних утицаја на животну средину.

Мере за спречавање и ограничавање негативних и увећање позитивних утицаја су детаљно разрађене за сваку област животне средине а међу најзначајнијим су:

Опште мере заштите

Ваздух

- ограничавање емисије загађујућих материја избором најбољих доступних технологија и еколошки прихватљивих енергената и прикључењем на даљински систем грејања;
- ограничавање емисије загађујућих материја од саобраћаја, коришћењем заштитног зеленила и подстицањем пешачког и бициклистичког саобраћаја, преиспитивањем саобраћајног решења и режима саобраћаја;
- адекватно одлагање комуналног отпада и отпадних вода, каналисањем и пречишћавањем отпадних вода и управљање отпадом у складу са важећим прописима.

Воде

- Забрањена је изградња објеката инфра и супраструктуре који могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност водовода. Истовремено, забрањена је изградња објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- Објекти се могу градити уз испуњавање услова да се приликом пројектовања и извођења обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом прописаним стандардима,

- Сакупљање чврстог отпада обавља се само на водонепропусним површинама,
- Забрањено је транспортовање и складиштење опасних и отровних материја.
- Забрањена је изградња објеката и других активности у појасу ширине 2,5 м са сваке стране дуж цевовода сирове воде, које које могу загадити земљиште или угрозити безбедност цевовода.

Земљиште

- обезбедити услове за спречавање стварања "дивљих" депонија,
- спроводити рационалну изградњу канализацијске мреже с уређајима за примарно пречишћавање отпадних вода,
- посебним мерама смањивати ризике од загађивања земљишта при складиштењу, превозу и претакању нафтних деривата,
- предвидети превентивне и оперативне мере заштите, реаговања и поступке санације за случај хаваријског изливања потенцијално опасних материја у околину.

Бука

- Смањење буке, вибрација и нејонизујућег зрачења врши се подизањем појасева заштитног зеленила и техничких баријера за заштиту од буке на најугроженијим локацијама (дуж пута), применом прописаних дозвољених нивоа буке у изграђеним подручјима насеља¹ (у току дана и ноћи), као и применом прописаних мера заштите од нејонизујућег зрачења (далеководи и трафо станице).
- Посебне мере заштите од буке одређују се за објекте које се граде изван грађевинског подручја и објекте друштвених делатности за јавне функције.
- У току редовног рада потребно је да се ниво буке одржава у оквиру прописаних вредности, како унутар објеката, тако и у околном подручју.

Посебне мере заштите

Смањење загађења вода

- примена мера заштите од изливања потенцијално штетних материја, поремећаја подземних вода и других негативних утицаја у току изградње и употреба еколошки прихватљивих материјала у изградњи објеката;
- забрана транспорта, складиштење, руковање потенцијално опасним материјама.

Адекватан третман комуналног отпада

- депоновање грађевинског отпада у току изградње у складу са важећим прописаним захтевима;
- депоновање комуналног отпада у складу са важећим прописаним захтевима.

Заштита од земљотреса, поплава и пожара

- примена важећих сеизмичких прописа и других мера заштите од земљотреса у изградњи планираних објеката и инфраструктуре;
- примена важећих прописаних мера заштите од поплава;
- примена мера противпожарне заштите, у складу са важећим прописима.

Мере заштите од утицаја инфраструктуре

- Електромрежа и објекти
- Гасоводна мрежа и објекти

¹ Према захтевима ЈУС 3.Ј6. 205/92

- *Остале енергетске мреже (продуктовод и топловод)*

Програм за праћење стања животне средине (мониторинг) обезбеђује услове за праћење утицаја на животну средину дефинисаних стратешком проценом, односно непосредно праћење реализације планских решења, као и остваривање услова и мера заштите. Како не постоји установљен комплетан систем мониторинга за територију општине, дат је концептуални оквир за конституисање интегралног програма мониторинга са индикаторима животне средине, обавезама надлежних органа у праћењу стања животне средине и поступањем у случају неочекиваних утицаја на животну средину.

Методологија коришћена у изради стратешке процене заснована је на два основна принципа. Прво, стратешка процена је интегрисана током израде Плана детаљне регулације, и друго, у свакој фази стратешке процене су коришћене одговарајуће примењене методе, као и опште методе научног рада и истраживања. Избор индикатора је вршен према њиховој доступности и усклађености са системом индикатора који се користе у Европској Унији (Европска агенција за животну средину - ЕЕА) и Организацији за економску сарадњу и развој (ОЕЦД).

Начин одлучивања је заснован на интенцији да се изврши постпланска имплементација стратешке процене, што ће резултирати евентуалним изменама и допунама Плана детаљне регулације. Овакав начин имплементације има своје специфичности, а да би био и ефикасан, важно је формирати систем континуалног планирања и мониторинга, из разлога редовне евалуације примене плана и остваривање планских решења, као и идентификације и анализе могућих проблема и тешкоћа. У том смислу, програм мониторинга представља снажну подршку за конституисање система доношења одлука, како би се на начин субординације пратила реализација Плана.

Планом детаљне регулације у потпуности су испоштовани урбанистички нормативи и стандарди, прописана су правила уређења, изградње и заштите животне средине, као и мере за превенцију акцидената, хазарда и одбрану од елементарних непогода. Планом су предвиђена решења у оквиру прихватљивих капацитета са аспекта заштите животне средине, односно у складу са урбанистичким показатељима (степен заузетости и индекс изграђености). Истовремено, предвиђена је изградња инфраструктуре, управљање комуналним отпадом, као и планско решавање проблема водоснабдевања и одвођења отпадних вода. Капацитети инфраструктуре су прилагођени дугорочним пројекцијама социо-економског развоја, имајући у виду даљу урбанизацију и развијање привредних активности.

Реализацијом Плана детаљне регулације целокупан простор ће се амбијентално обогатити, с обзиром да је поред стамбене изградње планирано ширење и обнављање зелених површина. Реализацијом инфраструктурних планских решења побољшаће се стање квалитета животне средине. За изградњу других објеката прописана су правила уређења и правила изградње тако да неће бити угрожена постојећа инфраструктурна мрежа. Напротив, реализацијом Плана детаљне регулације побољшаће се квалитет, а подручје ће бити уређеније и опремљеније. На основу дефинисаних предмера и предрачуна за комуналну и другу инфраструктуру створен је плански основ за имплементацију.

У наредном периоду спровођења Плана детаљне регулације, остаје обавеза да се изврши адекватна евалуација, како би се након спроведене анализе заузео став о међусобној усаглашености Плана детаљне регулације са другим стратешким, планским,

програмским и пројектним документима, у смислу стварања планског основа из Плана детаљне регулације и издавања одговарајућих одобрења за изградњу. У том смислу План детаљне регулације по потреби, а и по налазима из овог извештаја, у зависности од етапности спровођења, може бити измењен и допуњен, с тиме да је у потпуности усаглашен са постојећим и важећим Генералним планом Лајковац.

2. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

1. Пројектовање објеката извршити тако да се габаритима и изгледом уклопе у околни простор и намену, истовремено водећи рачуна да се обезбеди и одговарајући проценат изграђености парцела уз обавезно планирање зелених површина.
2. Обезбедити услове очувања (ресурса) тј. рационално коришћење земљишта. при градњи и другим активностима хумусни слој уклонити, сачувати и користити га за санирање и озелењавање терена.
3. При озелењавању користити врсте дрвећа које задовољавају критеријуме као што су брз раст, естетске вредности, пре свега препоручују се аутохтоне врсте, а дуж саобраћајница отпорне на аерозагађења.
4. За власнике индивидуалних парцела, обавезно је озелењавање окупнице и изградње паркинг места у оквиру саме локације. Ово се односи и на друге инвеститоре и власнике пословних, услужних и других објеката.
5. Ограда око објекта треба да осим функционалних задовољи и естетске критеријуме.
6. Предвидети асфалтирање (бетонирање) свих манипулативних површина, а слободне површине хортикултурно уредити, минимум засејати смешом ливадске траве.
7. Предвидети каблирање инфраструктуре.
8. Сав вишак материјала, отпад и сл. настао током изградње и рада објеката одмах уклањати са локације. Депоноване отпада мора се обавити под условима и на месту које одреди надлежна комунална служба.
9. Сакупљање комуналног и другог отпада у одговарајуће посуде и њихову редовну евакуацију на градску депонију.
10. Обезбедити и одговарајући систем противпожарне заштите сагласно прописима.
11. Овим планским актом дефинисано је да је за све производне делатности на подручју плана неопходна израда оговарајуће Стратешке процене утицаја на животну средину.

У оквиру обухвата плана није дозвољена:

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл, као и складиштење отровних и запаљивих материјала,
- изградња објеката и намене које могу да ометају обављање јавног саобраћаја и приступ објектима и парцелама;
- изградња објеката и намене које могу бити константни извор буке, вибрације или непријатних мириса преко прописаних граничних вредности;
- постављање привредних објеката као што су киосци, металне гараже и сл. на јавним површинама (тротоарима, паркинзима, зеленим површинама).
- не сме се дозволити градња у заштитном пружном појасу, 25 m од осе крајњег колосека.

2.1. ЗАШТИТА ВОДА И ЗАШТИТА ОД ВОДА

Да би се обезбедила заштита вода и заштита од вода потребно је учинити следеће:

- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;

- код већих паркинг простора и гаража обавезно у колекторима за кишну канализацију обезбедити таложнике за песак и сепараторе уља и масти.

2.2. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА

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

2.3. ПРАВИЛА ЗАШТИТЕ ОД БУКЕ

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

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

2.4 ЗАШТИТА ОД АКЦИДЕНАТА

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

Заштита од удеса обухвата:

- планирање
- организовање
- предузимање мера управљања опасним материјама на основу анализе опасности од удеса
- за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје обавезна је израда анализе опасности од удеса.

3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

3.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД РАТНИХ РАЗАРАЊА

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

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

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

- планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;
- планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;
- да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама, ти коридори су, у највећој мери укопани;

- обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У циљу збрињавања и заштите становништва веома је битно:

- утврдити локације и капацитете подрумских и других просторија, рововских склоништа, природних и вештачких објеката који могу пружити сигурну заштиту становништва у случају ратних разарања;
- утврдити локације извора, чесми и постојећих бунара са питком водом за које треба сачинити план редовног одржавања и чувања од загађивања, ради употребе у случају ратних разарања и елементарних непогода;
- организовати систем осматрања, откривања опасности и правовременог обавештавања становништва о њима.

3.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА РАДИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

3.2.1. ЗАШТИТА ОД ЗЕМЉОТРЕСА

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

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

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

3.2.2. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

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

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

4. САКУПЉАЊЕ И ОДНОШЕЊЕ ЧВРСТОГ ОТПАДА

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

Одлагање смећа за насеље Лајковац се врши на градској депонији која се налази у КО Јабучје. Локација депоније, као и њена површина, нису задовољавајући и њен капацитет

је ограничен. Постоји иницијатива за регионалну депонију, која ће задовољавати потребе 11 општина у региону а налазиће се већим делом на територији општине Уб.

Некадашња депонија на подручју Плана детаљне регулације, северни део плана (испод надвожњака) је измештена.

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

5. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

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

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

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

Мере заштите евидентираних објеката

1. Правни основ примене Одредби Закона о културним добрима ("Сл.гласник РС бр. 71/94) је Евидентирање објеката сагласно члановима 27. и 29. (добра која уживају претходну заштиту - 27. предходна заштита **"ex legge"**, 29. евидентирана добра).
 2. НКД који се штите на основу самог Закона, као и евидентирани објекти (у даљем тексту: културно добро под предходном заштитом) у погледу издавања Решења о условима за подизање мера техничке заштите у потпуности се третирају као утврђена НКД сагласно одредбама Закона о културним добрима.
 3. Евидентирани објекти немају дефинисану заштићену околину. У тренутку утврђивања евидентираних објеката Одлуком се утврђује заштићена околина и од тог тренутка наступа обавеза за власнике односно кориснике објеката на утврђеним парцелама.
 4. Код евиденције Просторно културно историјских целина као посебне врсте НКД мере заштите се односе на све објекте, тако и на евидентирани простор.
 5. Власници односно корисници културног добра под претходном заштитом имају обавезу да се све врсте интервенција на објектима (инвестиционо одржавање, реконструкција, адаптација, санација и ревитализација) да поднесу надлежном Заводу за заштиту споменика културе Захтев за добијање Решења о предузимању мера техничке заштите, као и да исто доставе надлежној Урбанистичкој служби како би она издала Акт о урбанистичким условима.
 6. Власници, односно корисници културног добра под претходном заштитом дужни су да по добијању Решења о предузимању мера техничке заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, израде пројектну и пратећу техничку документацију у свему према датим условима, као и да на исту прибаве Решење о сагласности надлежног Завода за заштиту споменика културе.
 7. Терет израде Елабората за утврђивање културног добра под претходном заштитом пада на терет буџета општине или Републике.
- Динамику и план приоритета израде елабората утврђује надлежни Завод за заштиту споменика културе у зависности од прилива средстава за финансирање овог програма.

Мере заштите евидентираних објеката градитељског наслеђа подразумевају флексибилније интервенције на објектима, и то:
 заштита ових објеката састоји се у очувању, пре свега валоризованих вредности објеката, аутентичне орнаментике, етика, ограда, кровних равни и других архитектонских детаља, могућа је реконструкција, надградња и доградња објеката, као и изградња нових на парцели евидентираних објеката, са предходно прибављеним мишљењем надлежне службе заштите.

Извођење грађевинских радова и промена облика терена дозвољени су само уз предходно обезбеђење заштитних ископавања и адекватне презентације налаза;
 Забрањује се изградња стамбених и пословних објеката;
 Забрањује се просипање, одлагање и привремено или трајно депоновање отпадног материјала, хемијски агресивног, експлозивног, отровног и радиоактивног.

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

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

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа

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

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

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

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

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

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

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

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

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120cm
- Најмања ширина базишта 30cm, а највећа дозвољена висина степеника је 15cm.
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама
- Приступ степеништу, заштитне оградe са руковатима и површинска обрада степеника треба да испоштују услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

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

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

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

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

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

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

VII ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

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

	Јединица (€)
Водопривредна инфраструктура	
Водоводна мрежа	207 000
Фекална канализација	80 000
Кишне канализација	24 000
УКУПНО	311 000
Електроенергетска инфраструктура	256 700
Реконструкција, изградња саобраћајница и откуп земљишта	422 400
Телекомуникациона инфраструктура	124 000
УКУПНО	803 100
Уређење планираних површина јавне намене („Станични трг“)	65 500
УКУПНО	1 179 600

ИЗВОРИ ФИНАНСИРАЊА РАДОВА НА УРЕЂИВАЊУ ПОВРШИНА ЈАВНИХ НАМЕНА

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

VIII СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

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

Урбанистички пројекат ради обезбеђивања функционалног и архитектонског квалитета решења обавезно се ради за новопланирану аутобуску станицу, за планирано измештање пијаци, за простор у оквиру Парк сквера и паркинг простор поред њега (код зграде Општине Лајковац), као и за површине лево и десно од Железничке станице тзв. „Станични трг“ (видети у графичком прилогу бр.5). Урбанистичким пројекатима, са идејним решењима, може се предвидети и јасно дефинисати фазна реализације планиране изградње.

Пројекти парцелације и препарцелације се раде за формирање грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним у овом планском документу.

IX ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

- Достављање, архивирање, умножавање и уступање Плана детаљне регулације „Зона 1 Централна“, врши се у складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 75/2003).

План детаљне регулације „Зона 1 централна“, урађен је у три (3) истоветна примерка у аналогном и четири (4) примерка у дигиталном облику.

Ступањем на снагу ПДР „Зона 1 централна“ Лајковац ставља се ван снаге део ПДР-а „Војни круг“ (делови уз улицу Светог Саве) у обухвату ПДР-а „Зона 1 централна“

План детаљне регулације „Зона 1 централна“ ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Лајковац"

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЛАЈКОВАЦ

Број: 06-64/10-II од 27.08.2010.год.

Председник Скупштине Општине ,
Ранко Филиповић

X ПРИЛОЗИ

Прилог 1: Елементи осовине са аналитичко геодетским елементима за обележавање
Прилог 2: Координате граничних тачака површина јавне намене

XI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

1.	Извод из Друге измене и допуне Генералног плана Лајковац.....	P 1 : 5000
2.	Катастарско топографски план са границом плана.....	P 1 : 1000
3.	План саобраћаја и нивелације.....	P 1 : 2500
4.	План парцелације површина јавне намене.....	P 1 : 1000
5.	План намене површина.....	P 1 : 2500
6.	Подела на просторне целине.....	P 1 : 2500
7.	План изградње и регулације.....	P 1 : 2500
8.	План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1 : 1000
9.	Заштита животне средине и културних добара.....	P 1 : 1000

XII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Потврда о извршеној овери катастарски скенираних и геореференцираних планова
3. Записник о извршеном стручном надзору геодетско-техничких радова
4. План заштите и ревитализације градитељског наслеђа
5. Услови добијени од надлежних институција
6. Концепт Плана детаљне регулације “Зона 1 Централна“ у Лајковцу
7. Записници са седница Комисије
8. Став обрађивача на сугестије са јавног увида
9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације “Зона 1 Централна“ у Лајковцу

1. Одлука о изради урбанистичког плана

2. Потврда о извршеној овери катастарски скенираних и геореференцираних планова

3. Записник о извршеном стручном надзору геодетско-техничких радова

4. План заштите и ревитализације градитељског наслеђа

5. Услови добијени од надлежних институција

6. Концепт Плана детаљне регулације « Зона 1 Централна » Лајковац

7. Записници са седница Комисије

8. Став Обрађивача на сугестије са јавног увида

**9. Одлука о доношењу Плана детаљне регулације “Зона 1 Централна“ у
Лајковцу**