

САДРЖАЈ:

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради плана
- Извод о регистрацији привредног субјекта
- Лиценца одговорног урбанисте
- Потврда Инжењерске коморе Србије за одговорног урбанисту
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО	1
1.1. Правни и плански основ за израду плана	1
1.2. Повод, циљеви и задаци израде плана.....	1
1.3. Граница обухвата плана.....	2
1.4. Обавезе, услови и смернице из других планских докумената.....	4
1.4.1. Извод из Просторног плана општине Лајковац	4
1.4.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница са елементима детаљне регулације	6
1.5. Опис постојећег стања.....	8
1.6. Оцена расположивих података за израду Измена и допуна плана.....	11
2. ПЛАНСКИ ДЕО	12
2.1. Измене и допуне у графичком делу плана.....	12
2.1. Измене и допуне у текстуалном делу плана	15
3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ.....	35

ГРАФИЧКИ ДЕО



1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14-УС, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о изради *Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* ("Сл. гласник Општине Лајковац" бр. 12/2021).
- Измени одлуке о изради *измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* (Сл. гласник Општине Лајковац бр. 20/2021)
- Другим изменама одлуке о изради *Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* (Сл. гласник Општине Лајковац бр. 9/2022)

Плански основ за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* (у даљем тексту *Измене и допуне Плана*) је:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године („Сл. гласник РС“, бр. 88/10).
- Просторни план општине Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 15/2018 и 8/2019).
- Просторни план подручја посебне намене Разводног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница са елементима детаљне разраде („Сл. гласник РС“, бр. 67/22).

1.2. Повод, циљеви и задаци израде плана

Повод за израду *Измена и допуна Плана* су уочени недостаци у Плану генералне регулације за насељено место Лаковац ("Службени гласник општине Лајковац" број 5/2015 и 14/2018) које је потребно отклонити и извршити проверу планских решења. Уочени недостаци на којима ће се вршити измене и допуне су у делу намене површина, статуса земљишта, планиране регулације, саобраћајног и нивелационог решења, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана.

Општи циљеви израде *Измена и допуна Плана* су следећи:

- стварање планског основа за све интервенције у простору;
- усклађивање планских решења са исказаним потребама друштвено-економске заједнице, са интересима локалне самоуправе и интересима власника/корисника земљишта;



- усклађивање планских решења са плановима развоја и условљеним факторима надлежних јавних предузећа, власника јавних инфраструктурних система и институција и другим законским актима
- синхронизовање општих и посебних интереса локалне самоуправе и интереса становника подручја плана чија се измена врши;
- могућност провере/израде/имплементације нових планских решења, за којима се јавила потреба у локалној средини;
- утврђивање правила грађења и правила уређења простора;
- контролисани развој основних и предвиђање нових функција;
- очување амбијенталних вредности у просторном обухвату плана.

Циљ израде Измена и допуна Плана је преиспитивање решења датих Планом генералне регулације за насељено место Лајковац у смислу планирања грађевинских парцела јавне намене, дефинисање услова за формирање грађевинских парцела јавне намене за изградњу објеката јавне намене, мреже комуналне инфраструктуре, за изградњу објеката комуналне и друге делатности, за намену становања средњих густина.

У складу са тим, **задачи** су:

- промена намена појединих парцела и површина;
- дефинисање површина јавне намене у обухвату плана;
- усклађивање текста плана према извршеним изменама.

1.3. Граница обухвата плана

Граница која је дефинисана Планом генералне регулације за насељено место Лајковац („Службени гласник општине Лајковац“ број 5/15 и 14/18), овим изменама и допунама се незнатно проширује у зони раскрснице „Милановића рампа“. У тексту који следи дат је опис локација на којима се врше измене и допуне, док је опис комплетне границе плана дат у делу 2. *Плански део*, поглављу 2.1. *Измене и допуне у текстуалном делу плана* под насловом *Измена и допуна текста 1*.

Локације на којима се врше измене и допуне одређене су Одлуком о изради *Измена и допуна Плана генералне регулације за насељено место Лајковац* („Службени гласник општине Лајковац“, бр. 12/21, 20/21 и 9/22).

Након пристиглих примедби физичких и правних лица у фази раног јавног увида, као предмет Измена и допуна плана усвојене су и примедбе грађана и сугестије Комисије за планове.

У складу са наведеним, Измене и допуне плана обухватају следеће локације:

Локација 1 обухвата делове катастарских парцела број: 2209/1, 2210/3, 2212/1, 2212/3, 2212/4 и 2213/1, као и целе катастарске парцеле 2210/1 и 2210/2, све у к.о. Лајковац. Површина локације 1 износи 22.639 m².

Локација 2 обухвата делове катастарских парцела 2421/2, 2437/1, 2437/2, 2440/1, 2694 и 2695/1, као и целе катастарске парцеле 2440/2, 2441, 2442, 2443, 2444/1, 2444/2, 2445/1, 2445/2, 2451/1, 2451/2, 2457/1, 2457/2, 2458, 2459 и 2460, све к.о. Лајковац. Површина локације 2 износи 46.631 m².



Локација 3 обухвата део катастарске парцеле 490/3 к.о. Лајковац. Површина локације 3 износи 14.246 m².

Локација 4 обухвата делове катастарских парцела 147, 7300, 7301/1, 7301/7, 7302/1, 7303, 7304, 7305/1, 7306/1, 7308/5, 7308/6, 7311, 7313, 7328, 7330, 7331, 7334, 7728, 7958/1, 7959, 7960, 8014, 8015, 8747 и 8769, као и целе катастарске парцеле 1, 7332, 7962/3 и 7963/3, све у к.о. Јабучје. Такође, локација обухвата и делове катастарских парцела 2689, 1568/1, 1568/2, 1568/6, 1568/6, 1569/1, 1570, 1571/1, 1572/2, 1751/1, 1751/4, 1754/1, 1756/1, 1816, 1820/2 и 1820/3, све к.о. Лајковац. Површина локације 4 износи 47.287 m².

Локација 5 обухвата делове катастарских парцела 791/2, 791/3794/1, 856, 788/1, 788/2, 923, 2425/1, 2426/3, 2426/3, 2426/4, 2427/1, 2428, 2429 и 2701, као и целе катастарске парцеле 794/2, 795, 786/1, 786/2, 789/1, 789/2, 789/3, 789/4, 789/5, 789/6, 789/7, 789/8, 789/9, 789/10, 789/11, 789/12, 789/13, 789/14, 789/15, 789/16, 790/1, 790/2, 790/3, 790/4, 790/5, 790/6, 790/7, 790/8, 790/9, 790/10, 790/11, 790/12, 790/13, 790/14, 790/15, 790/16, 790/17, 790/18, 790/19, 790/20, 790/21, 790/22, 790/23, 790/24, 790/26, 790/27, 2427/2, 2427/3, 2427/4 и 2427/5, све к.о. Лајковац. Површина локације 5 износи 45.595 m².

Локација 6 обухвата делове катастарских парцела 1259/1, 1259/2, 1259/3, 1260, 1261/1, 1261/3, 1261/4, 1261/6, 1261/7, 1261/8, 1261/9, 1261/10, 1261/11, 1261/12, 1261/12, 1261/13, 1261/18, 1261/21, 1262, 1264/1, 1265/1, 1265/2, 1266, 1265/1, 1267 и 1268, као и целе катастарске парцеле 1261/5, 1261/14, 1261/15, 1261/16, 1261/17, 1261/19, 1261/20, 1261/22, 1261/23 и 1263, све к.о. Рубибреза. Такође, локација обухвата и део катастарске парцеле 2693/1, к.о. Лајковац. Површина локације 6 износи 48.217 m².

Локација 7 обухвата делове катастарских парцела 297, 298, 299, 300/2, 305/1, 308/6, 364, 365/1, 365/2, 366, 368, 369, 371 и 849, као и целу катастарску парцелу 370 све у к.о. Лајковац. Површина локације 7 износи 1.479 m².

Локација 8 обухвата делове катастарских парцела 675, 851/1, 859/3, 899 и 900, као и целе катастарске парцеле 897, 898, 901, 902, 903, 904 и 905, све у к.о. Лајковац. Површина локације 8 износи 5.091 m².

Локација 9 обухвата делове катастарских парцела 140, 181, 191/1, 193, 859/1, 1611, 1615/3, 1616/2, 1616/3, 1616/4, 1632/1, 1632/2, 1634/5, 1635, 1636/1, 1636/2, 1703, 1710, 2686, 2697/1, 2698, 2719, 2721, 2722, као и целе катастарске парцеле 158/2, 159/2, 1624/3, 1624/6, 1631/4, 1633/1, 1633/2, 1634/2, 1634/3, 1634/4 и 2720, све у к.о. Лајковац. Површина локације 9 износи 38.897 m².

Локација 10 обухвата делове катастарских парцела 835, 842/1, 843, 844/1 и 844/2, све к.о. Лајковац. Површина локације 10 износи 26.279 m².

Локације на којима се врше измене и допуне су означене на свим графичким прилозима.

Катастарске парцеле у обухвату Плана су побројане према добијеној катастарској подлози. Уколико постоје неслагања између Плана и катастарског операта, меродавни су подаци из катастарског операта.

Поред наведених локација, графички део Измена и допуна плана се мења у погледу термотехничке инфраструктуре, односно, у план се уноси траса разводног гасовода, који је *предвиђен Просторним планом подручја посебне намене Разводног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница са елементима детаљне разраде*. У складу са овом



изменом, промениће се урбанистичка регулација, односно грађевинске линије дефинисане заштитним коридорима планираног гасовода.

У складу са изменама у графичком делу плана, мења се и текстуални део. Текстуални део се и допуњава правилима грађења за новопланиране намене, као и мерама заштите планираног гасовода. Такође, овим изменама и допунама плана се отклањају недостаци у текстуалном делу плана који су уочени приликом спровођења.

1.4. Обавезе, услови и смернице из других планских докумената

1.4.1. Извод из Просторног плана општине Лајковац

Општина Лајковац налази се у западној Србији, у средњем делу тока реке Колубаре, на њеној левој обали. Поред Лајковца пролази Ибарска магистрала, којом је од Београда удаљен 69 километара. Од Ваљева је удаљен 27 километара. У Лајковац се може стићи и железничком пругом Београд – Бар. Према попису становништва из 2002. године у општини Лајковац је живело 17 062 становника у 19 насељених места, од којих је само Лајковац градско насеље у коме живи 3 443 становника.

Опис и намена простора

Грађевинско земљиште у Плану је дефинисано као:

- Градско грађевинско земљиште у обухвату ПГР-е Лајковац;
- Грађевинско земљиште у грађевинским подручјима насеља;
- Грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја насеља.

Према предложеним планским решењима рестриктивно је дата могућност проширења површина за изградњу оптимално око 5-7% од постојеће површине изграђеног земљишта у центрима заједнице насеља и насељима са специфичном функцијом. У осталим насељима предвиђа се минимално ширење изграђеног земљишта од око 2% и то дуж саобраћајница како би се повезало грађевинско подручје.

Мрежа центара и насеља

Са становишта одрживог развоја и настојања локалне самоуправе и шире заједнице, ниједно насеље се не може оценити као „врло неповољно“ или са непоправљивим демографским приликама, које би водиле његовом скором нестајању.

Велики утицај на становништво општине Лајковац има ширење површинских копова РБ

„Колубара“. Економска структура данашњег становништва са иселиених села Мали Борак и Скобаљ је генерално промењена. Од чисто пољопривредног становништва створено је становништво које је запослено у РБ „Колубара“ и бави се пољопривредом као додатном делатношћу, после радног времена.

Мрежу насеља општине Лајковац чине 19 насеља. Градско насеље Лајковац се састоји из две целине - Лајковац и Лајковац село.

У предвиђеној хијерархији центара у мрежи насеља, Лајковац припада I рангу као општински центар коме гравитирају сва насеља општине.

У постојећој просторно-функционалној структури мреже насеља доминира Лајковац као главни пол развоја проучаване територије. Он је општински центар, односно административни, управни, здравствени, образовни и културни центар општине. Поједина насеља су развила одређене функције које су се временом показале



недовољним да децентрализују простор и успоставе рационалну територијалну прерасподелу економских активности и становништва.

Услуге и централне активности треба концентрисати у општинском центру – Лајковац и центрима заједнице насеља. У намени површина није потребно вршити веће промене, већ само њихово адекватно коришћење, што подразумева рационално коришћење земљишта и интензивније коришћење пољопривредног земљишта уз адекватну структуру производње, примену одговарајућих технологија, размештај привредних капацитета у сеоским центрима и изградњу објеката у оквиру грађевинског подручја.

Планска поставка јесте развој мреже насеља општине заснован на моделу **заједнице насеља** формираних по принципима територијалног и функционалног умрежавања.

Предвиђена је следећа **хијерархија центара** у мрежи насеља општине Лајковац:

- I ранг – центар Општине (Општински центар - Лајковац);
- II ранг – центри заједнице насеља (Јабучје, Боговађа, Пепељевац и Словац);
- III ранг – насеља са специфичним функцијама (Ћелије, Боговађа, М.Црква, Рубрибреза, Бајевац, Непричава);
- IV ранг – насеља која нестају (Мали Борак и Скобаљ);
- V ранг- остала насеља (примарна села).

Просторни развој индустрије

Основна концепција просторног размештаја индустрије општине Лајковац јесте рационалније и ефикасније прихватљиво коришћење грађевинског земљишта у постојећим индустријским зонама и локалитетима, нарочито у општинском центру и његовој рубној зони. Посебан значај и важност има индустријска зона коју локална самоуправа нуди заинтересованим инвеститорима. Индустријска зона површине 104,5 ha има основни развојни потенцијал у повољном локацијском положају, због близине коридора Ибарске магистрале, магистралног пута М-22 и железничке станице Лајковац. Индустријска зона је само мањим делом активирана, али је атрактивна за смештај разноврсних привредних активности, уз потребу додатног уређења земљишта и опремања комуналном инфраструктуром и превентивним мерама заштите околног подручја.

Окосницу развоја индустрије општине Лајковац представљаће прехрамбени комплекс постојеће ЗЗ „Лајковац“. Планира се фабрика креча и каменог агрегата, мајдан камена и кварцног песка и развој производног занатства (прерада метала, пластике и амбалаже).

Просторни развој саобраћаја и инфраструктурних система

Новопланирани аутопут Београд – Јужни Јадран, деонице УБ – Лајковац – Доњи Бањани у дужини од око 17,2 km, заступљен је планираним коридором пренетим из пројектне документације. На коридору аутопута кроз територију општине планира се петља на денивелисаном укрштају са државним путем I реда М-4 којом се остварује веза општине са аутопутским коридором. Од функционалних садржаја аутопута, планира се база за одржавање Лајковац и објекти споредног наплатног места за путарину.

На путу државни пут I Б реда бр. 27. планира се изградња обилазнице око Лајковца у дужини око 7,3 km у простору између насеља Лајковац и регулисаног тока реке Колубаре. Са обилазнице се остварује прикључак на планирани аутопут Е-763 преко петље Лајковац.



Државни путеви II реда

Државни пут I Б реда број 22 (Ибарска магистрала) задржава се у постојећем коридору са неопходним радовима на рехабилитацији коловоза и објекта доњег строја осим деонице која се смешта у планирани инфраструктурни коридор у дужини од око 3,5 km на територији општине тако да је укупна дужина пута око 7,3 km.

Мрежу државних путева II реда чине путеви:

- државни пут II А реда број 144, Обреновац - Стублине - Уб – Словац;
- државни пут II А реда број 145, Стублине - Бргуле - Липњак - Јабучје – Лајковац;
- државни пут II А реда број 175, Жупањац - Боговађа - Мионица - Брежђе - Дивчибаре – Каона;
- државни пут II Б реда број 361, Лајковац - Боговађа - Љиг - Угриновци – Љутовница и
- државни пут II Б реда број 362, Маљевић - Латковић - веза са државним путем I Б реда број 22.

У погледу водоснабдевања, предвиђено је да се Лајковац снабдева водом са следећих изворишта: подизањем воде са свог подручја, као и коришћењем регионалног система „Стуборовни“, преко цевовода Ваљево – Лазаревац.

У погледу отпадних вода, у току је израда техничке документације за реконструкцију постојећег постројења за пречишћавање отпадних вода кроз пројекат „Чиста Србија“, такође предвиђа се и повећање капацитета са 7500 на 9000 ЕС.

У области електроенергетике, предвиђена је изградња нове ТС 35/10 kV „Лајковац 2“ снаге 2x8 MVA са далеководима 35 kV од ТС 110/35 kV „Јабучје“ из правца постојеће ТС 35/10 kV „Лајковац 1“.

У области гасификације, предвиђено је увођење гаса у топлану Лајковац и изградња ГМРС Лајковац за снижење притиска са 50 на 12 бара. План изградње нових и реконструкције постојећих ТТ капацитета вршиће се у неколико важних сегмената:

- полагање нових оптичких каблова (Лајковац-Јабучје);
- реконструкција и изградња нових приступних мрежа (Лајковац);
- изградња нових и проширење постојећих МСАН-ова (Лајковац, Јабучје, Рубибреза).

У области комуналног отпада, у току је припрема техничке документације за израду регионалног центра за управљање отпадом „Каленић“.

1.4.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене разводног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница са елементима детаљне регулације

Просторним планом подручја посебне намене разводног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница предвиђен је разводни гасовод који једним својим делом пролази кроз обухват Плана генералне регулације за насељено место Лајковац. Зоне заштите разводног гасовода утицаће на планска решења у овим Изменама и допунама плана.

3.3. ПОЈАСИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ РАЗВОДНОГ ГАСОВОДА И РЕЖИМИ КОРИШЋЕЊА И УРЕЂЕЊА

Просторним планом успоставља се енергетски коридор планираног разводног гасоводаи одвојака у укупној ширини од 400 m, по 200 m са обе стране осе коридора



гасовода. У оквиру овог енергетског коридора утврђују се следећи појасеви/зоне заштите разводног гасовода:

1) Појас непосредне заштите који обухвата експлоатациони појас дуж гасовода максималног радног притиска 50 bar са пречником изнад DN 150 до DN 500 укупне ширине 12 m (по 6 m са обе стране осе гасовода), са пречником до DN 150 укупне ширине 10 (по 5 m са обе стране осе гасовода) и заштитни појас за електроенергетске каблове и анодно лежиште у ширини од 1 m са обе стране инсталације. У изузетним случајевима, посебно због пројектних, грађевинско-техничких или радних разлога, могу се утврдити мањи или већи експлоатациони појасеви. Зоне опасности од експлозије (минималне ширине 3 m) око објеката који представљају саставни део разводног гасовода успостављају се у оквиру грађевинског дела планираних локација.

2) Појас уже заштите укупне ширине 60 m (по 30 m са обе стране осе цевовода), који обухвата и појас непосредне заштите, и појас одговарајуће ширине око објеката који представљају саставни део гасовода. Овај појас формираће се након изградње гасовода, а у обухвату појаса детаљне регулације овог просторног плана.

3) Појас шире заштите укупне ширине 400 m (по 200 m са обе стране осе цевовода), који обухвата и претходно наведене појасе. Овај појас формираће се након изградње гасовода, у обухвату Просторног плана.

За потребе изградње гасовода може се успоставити радни појас у укупној ширини до 16 m (11 m +5 m у односу на осу гасовода).

У границама појаса непосредне и уже заштите може се утврдити јавни интерес за потребе извођења, експлоатације и одржавања гасовода, планираних објеката и пратеће инфраструктуре.

Јавни интерес се може утврдити и за потребе трајног измештања објеката и друге инфраструктуре који се технички и функционално не може усагласити са гасоводом, објектима који су саставни део гасовода и пратећом инфраструктуром.

Коначна траса гасовода са појасом непосредне заштите утврђује се у појасу детаљне регулације на основу техничке документације на нивоу пројекта за грађевинску дозволу.

Размештај опреме и инсталација у објектима који представљају саставни део разводног гасовода, укључујући и зоне опасности које се успостављају око опреме и инсталација, утврђују се у грађевинском делу планираних парцела на основу техничке документације на нивоу пројекта за грађевинску дозволу.

Појаси заштите из првог става успостављају се по завршетку изградње одговарајуће деонице гасовода.

Режими коришћења и уређења простора у обухвату појаса/зона заштите разводног гасовода су:

1) У појасу непосредне заштите, односно експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. У појасу непосредне заштите не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујући материјала, као и постављање ограде са темељом и др.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писаног одобрења оператора транспортног система. Забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. Изградња путне и друге надземне и подземне инфраструктуре је



могућа првенствено у смислу укрштања и изузетно код паралелног вођења са разводним гасоводом на краћим деоницама. У овим случајевима неопходна је процена могуће угрожености разводног гасовода у току извођења грађевинских радова и каснијег утицаја на пројектом дефинисане експлоатационе параметре;

2) У појасу уже заштите забрањена је изградња стамбених, туристичких, објеката јавних служби и других објеката намењених трајном или привременом боравку људи. Постојећа путна и друга инфраструктура се задржава као стечено стање уз могућност усаглашавања/измештања током изградње разводног гасовода или обезбеђења сигурносних мера, што се решава кроз пројектну документацију гасовода и уз сарадњу са власником/управљачем предметне инфраструктуре. Изградња нове путне и друге инфраструктуре је могућа, уз обавезујући услов обезбеђења сарадње са оператером гасовода;

3) У појасу шире заштите дозвољена је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката, као и изградња путне и друге инфраструктуре. У овој зони није могуће планом вршити промену класе локације, која се за потребе израде Просторног плана дефинише као постојеће стање. Изградња надземних и подземних објеката, инфраструктурних и комуналних система је могућа, уз обавезну процену могуће угрожености. У свему осталом спроводе се урбанистички планови и просторни планови јединица локалне самоуправе;

4) На простору изван планом одређене грађевинске површине планираних грађевинских парцела објеката који представљају саставни део разводног гасовода и приступних путева може се уз сагласност управљача разводног гасовода успоставити службеност пролаза за потребе постављања других инсталација (нпр. дистрибутивни водови и прикључци на електроенергетски и телекомуникациони систем или осталу комуналну инфраструктуру).

Оквирне границе појаса непосредне и уже заштите одређена су графички (на картама детаљне регулације линијског дела гасовода) и пописом обухваћених катастарских парцела, док је појас шире заштите одређен графички (на рефералним картама) и координатама темена преломних тачака са тачношћу која одговара класи размере картографско-топографске подлоге.

1.5. Опис постојећег стања

Локација 1

Постојећа намена површина

Предметна локација је углавном неизграђено и неопремљено земљиште у грађевинском подручју. Према стању на терену, локација је обрасла зеленилом и користи се у пољопривредне сврхе. У непосредној близини налазе се спортски објекти, школа, зоне становања као и објекат затворених базена и др.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом, предметна локација је највећим делом опредељена за становање средњих густина. Са северне стране је оивичена сабирном саобраћајницом, док са западне и јужне стране, као и кроз средишњи део пролазе приступне саобраћајнице.



Локација 2

Постојећа намена површина

Локација се налази уз улицу Лајковачка пруга, уз непосредну близину комплекса будуће топлане. Катастарске парцеле у обухвату ове локације су неизграђене и користе се за пољопривредну производњу.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом, површине на овој локацији су планиране изван грађевинског подручја, као пољопривредно земљиште. Саобраћајним решењем из важећег плана, локацију са јужне стране једним делом тангира сабирна, а другим делом приступна улица. Приступна улица скреће ка северу и пролази кроз средишњи део ове локације.

Локација 3

Постојећа намена површина

Локација је смештена у близини зелене пијаце и Београдског пута. Налази се у грађевинском подручју и већим делом је неизграђена. Јужном границом катастарске парцеле пролази канал за одвођење атмосферске воде.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом је предметна локација предвиђена у оквиру грађевинског подручја, као површина за комуналне и инфраструктурне објекте.

Локација 4

Постојећа намена површина

Локација обухвата део Улице др Боја Марковића (Државни пут IIА реда, број 145), као и прикључке локалних некатегорисаних путева на ову саобраћајницу и неколико постојећих прилаза индивидуалним стамбеним објектима.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом је предметна локација предвиђена у оквиру грађевинског подручја, као површина у функцији саобраћаја, односно, потврђена јој је фактичка намена, с тим да су планирани улични профили прилагођени рангу саобраћајница.

Локација 5

Постојећа намена површина

Локација 5 обухвата подручје које је већим делом изграђено. Простори који су неизграђени, парцелисани су и формирани као парцеле за градњу. Постојећи објекти су махом у функцији породичног становања, док се у северном делу локације налазе објекти Електросрбије.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом је севени део предметна локације предвиђен као спортско рекреативни комплекс, док је остатак локације планиран за становање, јужни и источни део за породично становање средњих густина, а средишњи западни део за становање високих густина са делатностима.



Локација 6

Постојећа намена површина

Највећи део простора на овој локацији се користи као пољопривредно земљиште, уз које се на пар локација налазе изграђени породични стамбени објекти.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом је на предметном простору предвиђено пољопривредно земљиште које је, са готово свих страна, окружено саобраћајницама.

Локација 7

Постојећа намена површина

Ова локација обухвата саобраћајницу која спаја пешачку зону у центру насеља, са зоном обданишта и школе, и при том пролази поред црквене порте. Део саобраћајнице уз црквену порту је асфалтиран и користи се као колско-пешачка зона за прилаз парцелама које се на њу наслањају. Због великог нагиба терена и створених препрека, други део саобраћајнице је слабо приступачан.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом је предметна саобраћајница читавом дужином предвиђена као колска.

Локација 8

Постојећа намена површина

Предметна локација је са свих страна окружена саобраћајним површинама (улицама Хаџи Рувимовом и Војводе Мишића, као и железничком пругом и железничком станицом). И сама је део пружног земљишта. У средишњем делу локације се налази неуређена зелена површина, док се са њених бочних страна налазе два асфалтирана платоа, која се користе као неформални паркинзи. Уз Хаџи Рувимову улицу се налази објект лошег бонитета.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом су на предметном простору предвиђене јавне зелене површине, као и два јавна паркинга, на месту постојећих платоа.

Локација 9

Постојећа намена површина

Највећи део локације 9 обухвата регулациони појас дела Државног пута 1б реда бр. 27, почевши од раскрснице са ДП IIа реда бр. 145, па, идући ка Ћелијама, наредних око 1290 m дужине.

Осим путног земљишта, локација 9 обухвата и махом неизграђени простор са десне стране пута (идући ка Ћелијама) у крајњем источном делу локације. На њему постоји један објект, док је остатак простора прекривен жбунастим и ниским растињем.

Намена предвиђена важећим Планом



Важећим планом појас државног пута се задржава као такав, док је простор уз пут предвиђен као саобраћајна површина у функцији царинског терминала.

Локација 10

Постојећа намена површина

Простор на Локацији 10 је у потпуности у функцији грађевинског предузећа за производњу арматуре. На локацији се налази већи број објеката у функцији производње и складиштења.

Намена предвиђена важећим Планом

Важећим планом предметни простор је предвиђен делом за комерцијалне и пословне делатност, делом као становање средње густине и делом у функцији комуналних и инфраструктурних објеката.

1.6. Оцена расположивих података за израду Измена и допуна плана

За израду плана коришћене су подлоге и подаци који су добијени од надлежних јавних предузећа и институција.

Добијене катастарске подлоге су при изради Измена и допуна плана коришћене комбиновано са орто-фото приказом подручја и ажурираном висинском представом.

Остали подаци и услови уграђени су у Измене и допуне плана.

У поступку прибављања података за израду плана обрађивач је извршио евидентирање постојећег стања и при томе препознао објекте по намени, квалитету, начину коришћења и др.

Списак ималаца јавних овлашћења од којих су добијени услови за израду Плана

- Завод за заштиту природе Србије, *Јапанска, бр. 35, Нови Београд*
- Министарство одбране, Управа за инфраструктуру одбране, *Балканска, бр. 53, Београд*
- ЈП „Градска чистоћа“, *Војводе Мишића, бр. 116, Лајковац*
- „Телеком Србија“ а.д, *Таковска бр. 2, Београд*
- Електромрежа Србије, *Кнеза Милоша 11, Београд*
- МУП Републике Србије, Одељење за ванредне ситуације у Ваљеву, *Јована Дучића б.б., Ваљево*
- РАТЕЛ, *Палмотићева 2, Београд*
- ЈП путеви Србије, *Булевар краља Александра бр. 282, Београд*
- Министарство рударства и енергетике, *Краља Милана 36, Београд*
- Републички хидрометеоролошки завод, *Кнеза Вишеслава, бр. 66, Београд*
- Србијагас, Сектор за развој, *Булевар ослобођења 69, Нови Сад*



2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Измене и допуне у графичком делу плана

У тексту који следи описане су измене и допуне које су извршене у графичком делу плана, дате за сваку локацију посебно.

Локација 1

На локацији 1 се, уместо намене становање средњих густина, уводи намена породично становање средњих густина – тип 2, са нешто модификованим параметрима градње у односу на првобитну намену. Задржава се регулација постојећих саобраћајница.

Овим изменама и допунама плана уведена је нова саобраћајница кроз средишњи део западног блока и тиме су формирана два блока, односно три блока на нивоу локације. Увођењем нове саобраћајнице створена је могућност да се на квалитетан начин формирају грађевинске парцеле површине од око 400 m², у оквиру намене породично становање средњих густина, а како би се, у складу са Одлуком и пројектним задатком, створили услови за пресељење становника насеља „Скобаљ“ на ову локацију. На графичком прилогу *Планирана намена површина* дат је предлог парцелације за ову локацију, који није обавезујући, већ се будућа парцелација мора вршити према правилима грађења из ових Измена и допуна плана.

Новопланирана саобраћајница има ширину регулације од 8 m (коловоз од 5 m са обостраним тротоарима од 1,5 m), са радијусима скретања од 6 m и 7m.

У графичком делу плана, увођење нове саобраћајнице довело је до проширења површина јавне намене, а тиме је утицало и на планирану регулацију. Последишно, смањена је површине у функцији становања средњих густина. Такође, уведене су нове грађевинске линије у односу на нову саобраћајницу. Кроз новопланирану саобраћајницу предвиђа се постављање водоводне, канализационе и електроенергетске инфраструктуре. У графичком делу је промењена и намена површина.

Локација 2

На локацији 2 се овим изменама и допунама проширује грађевинско подручје. Наиме, део пољопривредног земљишта се пренамењује у породично становање ниских густина –тип 2.

Кроз средишњи део обухвата пролази планирани регионални гасовод, у правцу исток-запад. Око гасовода су успостављене зоне заштите. У ужој зони заштите није дозвољена градња објеката за становање и дужи боравак људи. Овде би се, евентуално, могли градити магацини, паркинзи и други садржаји у оквиру којих је присуство људи краткотрајно, али све уз сагласност управљача регионалним гасоводом. Већи део остатка локације 2 се налази у појасу шире заштите гасовода. Овде је могућа градња у складу са планираном наменом, али уз обавезну процену могуће угрожености.

Како би новопланирана намена била саобраћајно адекватно опслужена уведене су нове саобраћајнице, са радним називима саобраћајнице 1, 2 и 3. Саобраћајница 1 је планирана уз западну границу обухвата измене, односно уз западне границе к.п. 2440/2 и 2444/1, к.о.



Лајковац. Саобраћајница 2 је планирана у југозападном делу обухвата, односно уз северну границу к.п. 2437, к.о. Лајковац. Саобраћајница 3 је планирана у југоисточном делу обухвата локације 2. Саобраћајнице 2 и 3 полазе од постојећег пута, који иде кроз седиште локације у правцу север – југ. Саобраћајница 1 полази од саобраћајнице 2. Саобраћајнице 1 и 3 се завршавају окретницама. Новопланиране саобраћајнице имају ширину регулације од приближно 8 m (коловоз од 5 m са обостраним тротоарима ширине од 1,25 до 1,5 m), са радијусима скретања од 6 m и 7m.

У графичком делу плана, промене у саобраћајној мрежи су довеле до проширења површина јавне намене, што је утицало на планирану регулацију. Смањена је површина пољопривредног земљишта у корист саобраћајница и породичног становања ниске густине – тип 2. Такође, уведене су нове грађевинске линије у односу на нове саобраћајнице. Кроз новопланиране саобраћајнице, као и кроз постојећу у средишњем делу локације, предвиђа се постављање водоводне, канализационе и електроенергетске инфраструктуре. У графичком делу је промењена и намена површина.

Локација 3

У оквиру локације 3 промењена је намена и то из намене комунални и инфраструктурни објекти у намену вишепородично становање – тип 2.

У графичком делу плана, промена намене је једина промена у оквиру ове локације.

Локација 4

У оквиру локације 4, измењени су елементи у оквиру регулације Улице др Боје Марковића, а на појединим деловима је коригована и сама регулација. Такође, ради формирања адекватних прикључака, дошло је и до корекције регулације сабирних и приступних саобраћајница које се у ову уливају.

Наиме, предвиђене су нове аутобуске нише, на месту којих је дошло до незнатног проширења регулације саобраћајнице. Такође, регулација је проширена и у зони раскрснице „Милановића рампа“, која је овим Изменама и допунама плана предвиђена као кружна раскрсница. Да би се прилагодили пројектованој саобраћајници кориговани су прикључци сабирних и приступних улица, што је код појединих утицало на регулацију. Секундарна саобраћајница, за коју је важећим планом предвиђено да у близини раскрснице изађе у Улицу др. Боје Марковића, овим изменама се преусмерава северно, а овај крак се скраћује и завршава се слепо, окретницом.

У оквиру регулације Улице др Боје Марковића уведена је бицикличка стаза, као наставак постојеће.

У графичком делу плана, поред поменутих измена, промена регулације је утицала и на планиране намене, као и на планиране грађевинске линије.

Локација 5

У оквиру локације 5 је предвиђена промена намене из површина за спортско-рекреативни комплекс у површине за становање већих густина са делатностима – тип 2 и површине за објекте јавне намене – објекат електродистрибуције.



Осим промене намене, предвиђене су и измене у саобраћајној мрежи. Приступна улица, радног назива Саобраћајница 13, је у потпуности смештена у оквиру к.п. 789/16 к.о. Лајковац, док је Саобраћајница 12 продужена до ње и, такође је смештена у оквиру исте катастарске парцеле. Поред овога, саобраћајница 13 је скраћена, тако да је укинут део који је од Саобраћајнице 12 водио ка прузи. Изменама и допунама плана кориговани су и радијуси кривина и лепеза на раскрсницама, на обе ове улице.

У погледу измена у саобраћајној мрежи, промењена је и регулација Саобраћајнице 4. Наиме, ова саобраћајница је планским решењем из важећег плана прелазила преко постојећег објекта. Овим изменама и допунама је Саобраћајница 4 је скраћена и завршава се слепо, окретником. У складу са овом изменом, проширена јој је регулација са 4,5 m на 5 m.

Тakoђе, Саобраћајница 14 је коригована тако да прати северозападну, а онда и југозападну границу к.п. 2428, а затим преко к.п. 2426/4 и суседних к.п. иде ка југозападу и излази на Државни пут II б реда бр. 361.

У графичком делу плана, корекције у саобраћајној мрежи довеле су до измена у површинама јавне намене, односно, утицале су на планирану регулацију, као и на планиране намене. Извршена је корекција грађевинских линија, које су прилагођене измењеној регулацији.

На површини планираној за објекте јавне намене (електродистрибуција) кориговане су грађевинске линије према железничкој прузи у односу на границу заштитног коридора.

Локација 6

У оквиру локације 6, овим изменама и допунама је планирана промена намене из пољопривредног земљишта у породично становање малих густина – тип 2.

У графичком делу плана, поред промене намене, промене се односе и на грађевинске линије.

Локација 7

У оквиру ове локације планиране су измене у оквиру саобраћајне мреже.

Наиме, Улица Исидоре Секулић, која је важећим планом предвиђена као колска саобраћајница читавом дужином, од Улице кнеза Милоша до Улице Светог Саве, овим изменама и допунама се планира делом као колско-пешачка, а делом као пешачка улица.

Део улице од Кнеза Милоша па до западне границе к.п. 370, к.о. Лајковац, планиран је као колско-пешачка саобраћајница и за овај део је регулација саобраћајнице проширена са 4,5 m на 5,5 m. Одавде па до Улице Светог Саве, регулација саобраћајнице је враћена на границу катастарске парцеле (к.п. 365/2, к.о. Лајковац) и овај део је планиран као пешачка саобраћајница, са системом степеништа, зеленила, одморишта и рампи.

Улица која је предвиђена важећим планом, а која не постоји на терену, са „горње“ стране цркве, односно, западно од цркве, овим изменама и допунама плана се скраћује и завршава слепо, са окретником на крају.

У графичком делу плана, измене у оквиру саобраћајне мреже су довеле до промена у површинама јавне намене, што је утицало и на планирану регулацију. Последишно, дошло



је и до мањих промена у намени површина. Такође, грађевинске линије су прилагођене измењеној регулацији.

Локација 8

У оквиру ове локације је дошло до промене намене површина из зеленила у саобраћајне површине, односно простор за паркинг, а према достављеној техничкој документацији. Овим изменама и допунама плана улаз на паркинг је враћен са позиције предвиђене важећим планом, на позицију која је фактичко стање.

У графичком делу плана, у складу са променом намене површина, промењена је и регулација између различитих површина јавне намене.

Локација 9

На локацији 9 је, у оквиру регулације државног пута, овим изменама и допунама предвиђена пешачко-бициклическа стаза са десне стране пута, као и пешачка стаза са леве стране (у правцу Лајковац-Ћелије). Између стаза и државног пута делимично је предвиђено разделно зеленило.

Предвиђа се проширење постојећег надвожњака кроз изградњу челичне конструкције пешачке пасареле и комбинованог пешачко-бициклическог моста.

На површини уз државни пут, овим изменама и допунама плана предвиђена је промена намене из саобраћајних површина у производне делатности.

У графичком делу плана, промењени су елементи у оквиру регулације државног пута, као и сама регулација. Промењена је намена површина на локацији уз пут, као и грађевинске линије, које су дате на одстојању од 5 m, у односу на регулационе.

Локација 10

У оквиру локације 10 овим изменама и допунама плана предвиђена је промена намене из намена комунални и инфраструктурни објекти и намене становање средњих густина у намену комерцијалне и пословне делатности.

У графичком делу плана, промена намене је једина промена у оквиру ове локације.

Планирани регионални гасовод

Кроз јужни део обухвата плана предвиђен је крак регионалног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница. Траса гасовода, као и његове заштитне зоне су унети у графички део плана.

2.1. Измене и допуне у текстуалном делу плана

Измене и допуне у графичком делу плана прате измене у текстуалном делу, а односе се на границу плана, обухват грађевинског подручја и биланс површина.



Осим ових измена у текстуалном делу плана се додају мере заштите планираног регионалног гасовода, као и правила грађења за нове намене које су уведене овим изменама и допунама плана, а што је приказано на графичком прилогу *Планирана намена површина*. Такође, додају се допунска правила грађења у зонама заштите планираног регионалног гасовода. Овим Изменама и допунама плана се допуњавају правила грађења за саобраћајне површине, као и део који се односи на спровођење плана.

Сва правила уређења и грађења, која нису предмет ових Измена и допуна плана, задржавају се из плана чије се измене и допуне врше.

Измена и допуна текста бр. 1

На локацији 4 је постојећа четворокрака раскрсница „Милановића рампа“ планирана као кружна. Како би читава раскрсница ушла у обухват плана и тиме се створио плански основ за њену реализацију, овим изменама и допунама је проширена граница плана.

У оквиру дела **I Полазне основе**, главе **1. Општи део**, мења се садржај поглавља **1.2 Обухват плана** и сада гласи:

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Опис граница плана

Површина Плана генералне регулације за насељено место Лајковац износи око **1022 ha**.

Граница плана генералне регулације за насеље Лајковац креће са севера од тромеђе кп.бр.:1385, 1398/7 и 2681 у КО Лајковац ободом кп.бр.: 1398/8, 1398/9, 1398/10, 1395 1394/3, 1394/2, 1393/2 уз пут до 1398/1,и наставља уз 1402, 1369/2, 1367, 1366, 1454, 1450, до пута 1472, и 1470, 1471, све у к.о. Лајковац.

Онда граница прелази у КО Јабучје идући ободом кп.бр.: 7081, 7079, 8764 (пут), 7156 (пут), 8767 (пут), 7473, 7463, 7504, 7509, 7509, (пут), затим граница пресеца пут. **Одавде ка истоку прати поток Мицковац, до к.п. 7332. Овде скреће ка југоистоку пратећи североисточну границу к.п. 7332 и долази до раскрснице „Милановића рампа“.** Граница плана даље прати планирану регулацију поменуте раскрснице, тако да је у потпуности обухвата, прелазећи притом преко крајњег јужног дела к.п. 7334, затим иде 30 m ка североистоку претећи северозападну границу к.п. 8747, прелази преко ове парцели и идући сада ка југозападу, прати њену југоисточну границу наредних 40 m, затим прелази преко крајњег западног дела к.п. 7728, а онда се и поклапа са делом њене југозападне границе. Овде граница плана прелази преко пута, који је на к.п. 8769, онда наставља ободом пута у дужини од око 110 m, па скреће ка југозападу и наставља ободом кп.бр.: 7958, 7959, 7960, 7961, 7962, 7963 (пут), 1994 (пут). Граница онда пресеца поменути пут и иде ободом кп.бр.: 7995, 7999, 8001, 8020, 8018, 8017, 147 (пут), 8556, 8583, 8584, 8585, 8590, 8592, 8593, 8595, 8596, 8598, 8601, 8602, 8603, 8604, 8609, 8612, 8613, 8612, 8679 (пут). Граница обухвата и кат.п. 8610, 8611, 8612, 8620, и 8621. Граница даље пресеца поменути пут и наставља ободом кп.бр.: 8674, 8672/2, 8678, 8671, 8669, затим граница пресеца насип к.п.бр. 8770 и наставља његовим јужним ободом у дужини од око 240 m до тромеђе са кп.бр. 8660 и 8661 где се граница одваја од насипа и иде ободом кп.бр. 8661, затим пресеца реку Колубару и наставља њеним ободом (границом катастарске парцеле) у дужини од око 1600 m до тромеђе катастарских општина Лајковца, Јабучја и Ћелија. Граница наставља граничном линијом катастарске парцеле реке Колубаре од тромеђе КО Лајковца КО Ћелија и КО Пепељевца онда иде ободом



катастарске парцеле реке Колубаре у дужини од око 1500 м где граница наставља поклапајући се са јужном границом ПДР-а “Спортско-рекреативног центра на реци Колубари”, а затим поново иде јужним ободом катастарске парцеле реке у дужини од око 2150 м где граница прелази реку Колубару и наставља ободом кп.бр.: 1027/1, 1028, затим пресеца кп.бр. 1047, 1042, 1040, 1004, 1006, 1007, 999, 991, 992, 986, 985, 984, 974, 977, онда иде ободом кп.бр.: 891,913, 911, 917, пресеца 926, 929, 994, 995, 996, 997,940, 941, 944, 945, 947, 962, 949 затим железничку пругу Београд-Бар, Магистрални пут бр.4. Граница затим иде ободом кп.бр.: 1792, 1773, 1772, и наставља границом КО Рубрибреза до 700, 699, 698, пресеца 685 до 589, 556, 548, 547, 538, 560, 561, 563, 564, пресеца поток и наставља уз 526, 525, 524, 523, 528/2, 527, 522, 579, 575,570, 495, 508, 505, 506, 504, 503, пресеца пут (кп.бр.: 1329), наставља ободом кп.бр.: 1329 (ул.Задружна), 469/1, 469/2, 1329. Граница затим прелази у КО Лајковац где наставља ободом кп.бр.: 2318 (пут) до тромеђе са кп.бр.: 2316, 2317, затим га пресеца и иде ободом кп.бр.: 2236/2,2236/1, наставља ободом кп.бр.2163, 2161, 2160, 2159,2156, пресеца пут 2144, 2142, 2138, 2136, 2134, онда пресеца 2130/1, 2130/2, 2130/3, наставља ободом 2126 пресеца пут Уб-Лајковац, где се граница плана затвара.

У случају неслагања између бројева парцела подручја Плана у списку и графичког прилога, меродавна је граница утврђена у свим графичким прилозима

Измена и допуна текста бр. 2

На локацијама 2 и 6 дошло је до промене намене из пољопривредног земљишта у породично становање ниских густина – тип 2 и тиме је проширено грађевинско подручје.

У оквиру дела **II Плански део**, глава **2. Правила уређења**, мења се садржај поглавља **2.1 Грађевинско подручје** и сада гласи:

2.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Предложено грађевинско подручје заузима површину од 898 ha, односно 88% укупне територије Плана и у оквиру његових граница Планом је одређено грађевинско земљиште за јавне намене и грађевинско земљиште за остале намене. Овај простор је у овој фази подељен на пет карактеристичних зона које су дефинисане на основу положаја, претежних намена, садржаја и типологије изградње. Територија Плана изван грађевинског подручја је неизграђено земљиште – пољопривредно земљиште и ливаде, укупне површине око 118,8ha, односно 12% територије Плана и заузима зоне изван насеља.

Граница грађевинског подручја креће са севера и поклапа се са границом Плана генералне регулације, од четворомеђе кп.бр.:1158/4, 1159, 1286/1 и 1286/3 у КО Лајковац ободом кп.бр.: 1159, 1279, 1280/3, 1280/2, 1280/1, 1282, 1283, 1374, 1384, 1385, 1398/4, 1398/1, 1412, 2682 (пут), 1369/2, 1367/1, 1366, затим пресеца пут кп.бр. 2679/1, наставља ободом кп.бр.:1451, 1454, 1450, 1449/2 (пут), 1458, 1460, 1472 (пут), 1471, 1470, онда граница прелази у КО Јабучје идући ободом кп.бр.: 7081, 7079, 8764 (пут), 7156 (пут), 8767 (пут), 7473, 7463, 7504, 7509, 7509, (пут), затим граница пресеца пут. **Одавде ка истоку прати поток Мицковац, до к.п. 7332. Овде скреће ка југоистоку пратећи североисточну границу к.п. 7332 и долази до раскрснице „Милановића рампа“.** Граница плана даље прати планирану регулацију поменуте раскрснице, тако да је у потпуности обухвата, прелазећи притом преко крајњег јужног дела к.п. 7334, затим иде 30 m ка североистоку пратећи северозападну границу к.п. 8747, прелази преко



ове парцели и идући сада ка југозападу, прати њену југоисточну границу наредних 40 m, затим прелази преко крајњег западног дела к.п. 7728, а онда се и поклапа са делом њене југозападне границе. Овде граница плана прелази преко пута, који је на к.п. 8769, онда наставља ободом пута у дужини од око 110 m, па скреће ка југозападу и наставља ободом кп.бр.: 7958, 7959, 7960, 7961, 7962, 7963 (пут), 1994 (пут). Граница онда пресеца поменути пут и иде ободом кп.бр.: 7995, 7999, 8001, 8020, 8018, 8017, 147 (пут), 8556, 8583, 8584, 8585, 8590, 8592, 8593, 8595, 8596, 8598, 8601, 8602, 8603, 8604, 8609, 8612, 8613, 8612, Граница грађевинског подручја обухвата и кат.парцеле бр. 8610, 8611, 8612, 8620, и 8621 КО Јабучје, наставља 8679 (пут), онда пресеца поменути пут и наставља ободом кп.бр.: 8674, 8672/2, 8678, 8671, 8669, затим граница пресеца насип к.п.бр. 8770 и наставља његовим јужним ободом у дужини од око 240 m до тромеђе са кп.бр. 8660 и 8661 где се граница одваја од насипа и иде ободом кп.бр. 8661, затим пресеца реку Колубару и наставља њеним ободом (границом катастарске парцеле) у дужини од око 1600 m до тромеђе катастарских општина Лајковца, Јабучја и Ћелија. Граница наставља граничном линијом катастарске парцеле реке Колубаре о тромеђе КО Лајковца КО Ћелија и КО Пепељевца онда иде ободом катастарске парцеле реке Колубаре у дужини од око 1500 m где граница ГП-а наставља поклапајући се са јужном границом ПДР-а “Спортско-рекреативног центра на реци Колубари”, а затим поново иде јужним ободом катастарске парцеле реке у дужини од око 2150 m где граница прелази реку Колубару и наставља ободом кп.бр.: 1027/1, 1028, затим пресеца кп.бр. 1028, онда иде ободом кп.бр.: 1030, 1011/1, 1011/2. Граница онда прелази у КО Непричава идући ободом кп.бр.: 1839, 1842, 1829, 1817, 1826, затим пресеца

кп.бр.1826, наставља ободом кп.бр.:1826,1817,1695, пресеца кп.бр.2180 (улаз), иде ободом кп.бр.1983 (пут), пресеца пут кп.бр.1983, опет наставља ободом кп.бр. 2180 (јаз) у дужини од 635 m, затим га пресеца и иде ободом кп.бр.: 1656, 1654, пресеца пут кп.бр. 1642 и наставља ободом пута, онда пресеца поток (кп.бр.2179), Железничку пругу Београд-Бар, Магистрални пут бр.4. Граница затим иде ободом кп.бр.: 1402 (пут), 2189 (пут), онда прелази у КО Рубрибреза идући ободом кп.бр.:1332 (ул.Теслина), 694,693, 691, 686, 555, 554, 550, 553, 537, 536, 534, 533, 521, пресеца улицу Свете Поповића, наставља ободом кп.бр.: 520, 433, 439, пресеца кп.бр.: 439, онда иде ободом кп.бр.: 452, 451, 450/1, 449, пресеца пут (кп.бр.: 1329), наставља ободом кп.бр.: 1329 (ул.Задружна), 469/1, 469/2, 1329. Граница затим прелази у КО Лајковац где наставља ободом кп.бр.: 2318 (пут) до тромеђе са кп.бр.: 2316, 2317, она га пресеца и иде ободом кп.бр.: 2251, 2252, 2253, 2153, пресеца пут кп.бр.: 2691, наставља ободом кп.бр.2691, 2161, 1390, 1389, 1268/4, 1269, 1270/1, 1272, 1274, 1274 (пут), 2683 (пут), онда пресеца пут Уб-Лајковац, затим иде ободом кп.бр.: 1160 и 1159 до четворомеђе кп.бр.: 1158/4, 1159,1286/1 и 1286/3 где се граница плана затвара.

У обухват грађевинског подручја улазе и делови катастарских парцела 2421/2, 2437/1, 2437/2, 2440/1, 2694 и 2695/1, као и целе катастарске парцеле 2440/2, 2441, 2442, 2443, 2444/1, 2444/2, 2445/1, 2445/2, 2451/1, 2451/2, 2457/1, 2457/2, 2458, 2459 и 2460, све к.о. Лајковац. У обухват грађевинског подручја улазе и делови катастарских парцела 1259/1, 1259/2, 1259/3, 1260, 1261/1, 1261/3, 1261/4, 1261/6, 1261/7, 1261/8, 1261/9, 1261/10, 1261/11, 1261/12, 1261/12, 1261/13, 1261/18, 1261/21, 1262, 1264/1, 1265/1, 1265/2, 1266, 1265/1, 1267 и 1268, као и целе катастарске парцеле 1261/5, 1261/14, 1261/15, 1261/16, 1261/17, 1261/19, 1261/20, 1261/22, 1261/23 и 1263, све к.о. Рубибреза.

У случају неслагања овог описа са графичким прилогом, меродаван је графички прилог.

**Измена и допуна текста бр. 3**

Због промене намене и регулације у графичком делу измена и допуна дошло је до промене у билансима површина планираних намена.

У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.3. Планиране намене и начин коришћења земљишта**, промењен је садржај табеле у оквиру подпоглавља **2.3.3 Биланс планираних намена** и сада гласи:

2.3.3. Биланс планираних намена

Табела 6: Приказ планираних намена

Намена грађевинског земљишта	Површина планирана (ha)	Процент. заступ. (%)
ГРАЂЕВИНСКО Земљиште за јавне намене		
▪ Јавне службе и објекти	10,58	1,04
▪ Комуналне и инфраструктурни комплекси и објекти	21,14	2,07
▪ Саобраћајнице–путно и железничко земљиште	32,30	3,16
▪ Саобраћајни комплекси	1,70	0,17
▪ зелене површине и тргови	7,30	0,71
ГРАЂЕВИНСКО Земљиште за остале намене		
▪ ТЦ 1- Вишепородично становање градски центар	14,49	1,42
▪ ТЦ 1.1 - Становање већих густина са делатностима – тип 2	1,45	0,14
▪ ТЦ 1.2 Вишепородично становање	1,42	0,14
▪ ТЦ2- Породично становање средње густине	85,39	8,36
▪ ТЦ2.1- Породично становање средње густине - тип 2	1,79	0,18
▪ ТЦ3- Становање ниских густина	190,65	18,66
▪ ТЦ3.1- Породично становање ниских густина - тип 2	8,72	0,85
▪ ТЦ4 Рурално становање	171,05	16,74
▪ ТЦ5- комерцијалне и пословне делатности	32,77	3,21
▪ ТЦ6- производне делатности	130,21	12,74
▪ ТЦ7-верски објекти и комплекси	0,57	0,06
▪ ТЦ8 Спортско рекреациони комплекси	21,84	2,14
ОСТАЛО НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ		
▪ Шуме и парк шуме	20,25	1,98
▪ Водно земљиште	14,52	1,42
▪ Пољопривредно земљиште(ливаде и сл)	110,08	10,77
Укупно јавне и остале намене	1021,75	100

Измена и допуна текста бр. 4

Због промене намене из комуналних и инфраструктурних објеката у вишепородично становање (локација 3) и комерцијалне и пословне делатности (локација 10), дошло је до промене у текстуалном делу плана.



У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.4. Урбанистички услови за површине и објекте јавне намене**, промењен је назив подпоглавља **2.4.8. Зелена пијаца, сточна и кванташка пијаца**, као и садржај у оквиру њега, и сада гласе:

2.4.8. Зелена и кванташка пијаца

Планирано је измештање пијаце из централног дела насеља на подручје Плана детаљне регулацију „Војни круг“, као део Агро бизнис центра на површини од око 0.96ха.

Предвиђа се да се кванташка пијаца смести на локацији која се везује за пут за Јабучје, испод надвожњака, на укупној површини 0.37ха.

Измена и допуна текста бр. 5

Због промене намене из спортско-рекреативног центра у објекте јавне намене – објекат електродистрибуције, у складу са фактичким стањем (локација 5), дошло је до промене у текстуалном делу плана.

У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.4. Урбанистички услови за површине и објекте јавне намене**, додаје се ново подпоглавље **2.4.10. Објекат електродистрибуције**, и гласи:

2.4.10. Објекат електродистрибуције

Планирано је задржавање постојећег објекта електродистрибуције. У случају потребе за проширењем постојећих капацитета, дозвољена је доградња или нова изградња са следећим параметрима:

- Индекс заузетости – 40 %, проценат зеленила – 30 %
- Спратност – П+1
- Удаљеност објекта од границе парцеле – 5 m
- 1 ПМ на 70 m² корисног простора

Измена и допуна текста бр. 6

У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.5. Саобраћајне површине и саобраћанице**, у оквиру наслова **Пешачки и бициклистички токови**, додају се два нова пасуса који гласе:

Предвиђа се изградња наставка постојеће пешачко-бициклистичке стазе, са леве стране Ул. др Боје Марковића до раскрснице Милановића рампа, као и изградња пешачке стазе са десне стране улице (од Лајковца ка Јабучју).

У делу од надвожњака (пруга Београд – Бар) па до моста на Колубари (Ћелије) предвиђа се такође пешачко-бициклистичка стаза поред државног пута IB реда бр.27 (са десне стране у правцу Лајковац-Ћелије) и проширење самог надвожњака кроз изградњу челичне конструкције пешачке пасареле и комбинованог пешачко-бициклистичког моста, а све у склопу постојећег надвожњака.

Измена и допуна текста бр. 7

У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.5. Саобраћајне површине и саобраћанице**, у оквиру наслова **Паркирање**, додаје се следећи пасус:



На свим паркинзима у обухвату плана, тежити максималном озелењавању свих слободних површина. Посебно настојати на подизању засада високе вегетације, како би се побољшали микроклиматски услови на локацији, као и да би се умањио негативан утицај од буке и издувних гасова са паркинга на околне намене.

Измена и допуна текста бр. 8

У оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.6. Комунална инфраструктура**, подпоглавља **2.6.1. Хидротехничка инфраструктура**, у оквиру наслова **Водотоци**, додаје се следећи пасус:

У оквиру плана предвиђени су следећи регулациони радови на каналима и водотоцима:

- наставак радова на заштити од ерозије обала регулисаног тока реке Колубаре (Јолића воденица – стари железнички мост);
- побољшање пропусне моћи Главног канала и канала 1 због смањења задржавања отпадних вода (облагањем косина и дна канала ломљеним каменом у бетону);
- побољшање пропусне моћи канала „Куси поток“ у насељу Рубрибреза (облагањем косина и дна канала ломљеним каменом у бетону);
- побољшање пропусне моћи канала Задругар (поред фудбалског терена у Војном кругу);
- зацевљење канала у Војном кругу (од терена ФК Задругар до Ул. војводе Мишића), због спречавања последица од поплава;
- радове на заштити насипа уз корито реке Колубаре (деоница између бетонског моста у Пепељевцу и старог железничког моста) како би се спречило даље оштећење круне насипа.

Измена и допуна текста бр. 9

У графички део плана унета је траса планираног регионалног гасовода, као и зоне заштите које су за њега предвиђене. Свака од ових зона има своја ограничења која утичу на могућност уређења и изградње простора који обухватају.

У складу са тим, у оквиру дела **II Плански део**, главе **2. Правила уређења**, поглавља **2.7. Урбанистичке мере заштите**, додаје се наслов **Мере заштите планираног регионалног гасовода**, као и текст у оквиру њега, који гласи:

Мере заштите планираног регионалног гасовода

Кроз јужни део обухвата пролази крак планираног регионалног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница. Око њега су планиране три зоне заштите и то:

Појас непосредне заштите који обухвата експлоатациони појас дуж гасовода максималног радног притиска 50 bar са пречником изнад DN 150 до DN 500 укупне ширине 12 m (по 6 m са обе стране осе гасовода), са пречником до DN 150 укупне ширине 10 (по 5 m са обе стране осе гасовода) и заштитни појас за електроенергетске каблове и анодно лежиште у ширини од 1 m са обе стране инсталације.

Појас уже заштите укупне ширине 60 m (по 30 m са обе стране осе цевовода), који обухвата и појас непосредне заштите, и појас одговарајуће ширине око објекта који представљају саставни део гасовода.



Појас шире заштите укупне ширине 400 m (по 200 m са обе стране осе цевовода), који обухвата и претходно наведене појасеве.

Режими коришћења и уређења простора у обухвату зона заштите разводног гасовода су:

У **појасу непосредне заштите**, односно експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода. У појасу непосредне заштите не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујући материјала, као и постављање оgrade са темељом и др.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писаног одобрења оператора транспортног система. Забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. Изградња путне и друге надземне и подземне инфраструктуре је могућа првенствено у смислу укрштања и изузетно код паралелног вођења са разводним гасоводом на краћим деоницама. У овим случајевима неопходна је процена могуће угрожености разводног гасовода у току извођења грађевинских радова и каснијег утицаја на пројектом дефинисане експлоатационе параметре.

У **појасу уже заштите** забрањена је изградња стамбених, туристичких, објеката јавних служби и других објеката намењених трајном или привременом боравку људи. Постојећа путна и друга инфраструктура се задржава као стечено стање уз могућност усаглашавања/измештања током изградње разводног гасовода или обезбеђења сигурносних мера, што се решава кроз пројектну документацију гасовода и уз сарадњу са власником/управљачем предметне инфраструктуре. Изградња нове путне и друге инфраструктуре је могућа, уз обавезујући услов обезбеђења сарадње са оператером гасовода.

У **појасу шире заштите** дозвољена је реконструкција, адаптација и санација постојећих објеката, као и изградња путне и друге инфраструктуре. У овој зони није могуће планом вршити промену класе локације, која се за потребе израде Просторног плана дефинише као постојеће стање. Изградња надземних и подземних објеката, инфраструктурних и комуналних система је могућа, уз обавезну процену могуће угрожености.

Измена и допуна текста бр. 10

У оквиру дела **II Плански део**, главе **3. Правила грађења**, поглавља **3.3. Правила грађења на грађевинском земљишту остале намене**, подпоглавља **3.3.5. Правила грађења за зоне и типичне целине**, наслова **Вишепородично становање у централној зони – ТЦ1**, у оквиру поднаслови **Објекти чија је изградња дозвољена**, мења се први пасус и гласи:

Планиране претежне намене у овој целини су вишепородично становање (становање са делатностима), пословни и комерцијални објекти и садржаји; а дозвољени су породично становање и други компатибилни садржаји. Дозвољава се надоградња постојећих вишеспратних објеката као начин инвестиционог одржавања, или санирања равних кровова доградњом за висину једне етажe са косим кровом. Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.



Измена и допуна текста бр. 11

На локацијама 1, 2, 3, 5 и 6, уведене су нове намене, односно нови типови намена предвиђених важећим планом. Наиме, детаљнијом анализом ових конкретних локација дошло се до закључка да планирани урбанистички параметри намена из важећег плана не одговарају у потпуности предметним локацијама, пре свега у погледу минималне величине грађевинске парцеле, а онда и планираних индекса.

У складу са тим, у оквиру дела **II Плански део**, главе **3. Правила грађења**, поглавља **3.3. Правила грађења на грађевинском земљишту остале намене**, подпоглавља **3.3.5. Правила грађења за зоне и типичне целине** додају се наслови за четири нове намене као и правила грађења за сваку од њих, и гласе:

Породично становање ниских густина – тип 2

(Планирано је на локацији 2 и локацији 6).

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

- стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама.
- помоћни објекти

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање или породично становање са пословањем.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена становању су: трговина, занатство, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

У овој зони градити стамбене објекте искључиво типа индивидуалних породичних објеката. У оквиру једног породичног стамбеног објекта могуће је организовати максимално две стамбене јединице.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће или као објекте у прекинутом низу.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *Регулационо решење са грађевинским линијама*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле, на бочном делу дворишта, је

- **2,5 m** за стамбене просторије – отвори на фасади се могу постављати без ограничења



- **1,5 m** за помоћне просторије – на фасади се могу постављати прозори са минималном висином парапета 180 cm, као и стаклене призме за увођење светлости у објекат, без могућности отварања.
- **0 m** једнострано – на фасади се не постављају отвори

Минимална удаљеност од задње границе парцеле једнака је 1/3 висине објекта од нулте коте (мерене на фасади ка задњој граници парцеле) до венца објекта.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- слободностојећих објеката **600 m²**
- објеката у прекинутом низу **400 m²**

Најмања ширина грађевинске парцеле је за

- слободностојеће објекте **15 m**
- објекте у прекинутом низу **10 m**

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње, базени, сеници, надстрешнице, стакленици и зимске баште и слично).

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **50%**, рачунајући стамбене, односно стамбено-пословне објекте и помоћне објекте.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност објеката је **По+П+1+Пк**.

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је **По+П**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзатка поткровне етаже је 1,6 m.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Приликом организације објеката на парцели, водити рачуна о визурама које се пружају из главног објекта.



VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.3.4. *Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа.*

Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле према условима датим у поглављу 3.3.2. *Општа правила грађења за нове објекте.*

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Породично становање средњих густина – тип 2

Планирано је на локацији 1.

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

- стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама.
- помоћни објекти

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање или породично становање са пословањем.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена становању су: трговина, занатство, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.



У овој зони градити стамбене објекте искључиво типа индивидуалних породичних објеката. У оквиру једног породичног стамбеног објекта могуће је организовати максимално три стамбене јединице.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће или као објекте у прекинутом низу.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *Регулационо решење са грађевинским линијама*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност од границе суседне парцеле, на бочном делу дворишта, је

- **2,5 m** за стамбене просторије – отвори на фасади се могу постављати без ограничења
- **1,5 m** за помоћне просторије – на фасади се могу постављати прозори са минималном висином парапета 180 cm, као и стаклене призме за увођење светлости у објекат, без могућности отварања.
- **0 m** једнострано – на фасади се не постављају отвори.

Минимална удаљеност од задње границе парцеле једнака је 1/3 висине објекта од нулте коте (мерене на фасади ка задњој граници парцеле) до венца објекта.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- слободностојећих објеката **400 m²**
- објеката у прекинутом низу **300 m²**

Најмања ширина грађевинске парцеле је за

- слободностојеће објекте **12 m**
- објекте у прекинутом низу **9 m**

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње, базени, сеници, надстрешнице, стакленици и зимске баште и слично).

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **50%**, рачунајући стамбене, односно стамбено-пословне објекте и помоћне објекте.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.



VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност објеката је **По+П+1+Пк**.

Максимална дозвољена висина објекта од нулте коте до венца је 12 m.

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је **По+П**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

Приликом организације објеката на парцели, водити рачуна о визурама које се пружају из главног објекта.

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови оgrade и капије као и жива ограда буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.3.4. *Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа.*

Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле према условима датим у поглављу 3.3.2. *Општа правила грађења за нове објекте.*

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Становање већих густина са делатностима – тип 2

Планирано је на локацији 5.

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

- вишепородични стамбени објекти са или без делатности



- пословни и комерцијални објекти
- породични стамбени објекти са или без делатности
- помоћни објекти

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су вишепородично и породично становање са или без делатности или пословање.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена становању или независно на парцели су: трговина, занатство, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће или као објекте у прекинутом и непрекинутом низу.

Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *Регулационо решење са грађевинским линијама*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност вишепородичних стамбених објеката од границе суседне парцеле, на бочном делу дворишта, је

- **5 m** за стамбене/радне просторије – отвори на фасади се могу постављати без ограничења
- **2,5 m** за помоћне просторије – на фасади се могу постављати прозори са минималном висином парапета 180 cm, као и стаклене призме за увођење светлости у објекат, без могућности отварања.
- **0 m** – на фасади се не постављају отвори.

Минимална удаљеност породичних стамбених објеката и пословних објеката од границе суседне парцеле, на бочном делу дворишта, је

- **2,5 m** за стамбене просторије – отвори на фасади се могу постављати без ограничења
- **1,5 m** за помоћне просторије – на фасади се могу постављати прозори са минималном висином парапета 180 cm, као и стаклене призме за увођење светлости у објекат, без могућности отварања.
- **0 m** једнострано – на фасади се не постављају отвори.

Минимална удаљеност од задње границе парцеле једнака је 1/3 висине објекта од нулте коте (мерене на фасади ка задњој граници парцеле) до венца објекта.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела за вишепородичне стамбене објекте извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле **800 m²**.



Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела за породичне стамбене објекте и пословне објекте извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- слободностојећих објеката **600 m²**
- објеката у прекинутом низу **400 m²**

Најмања ширина грађевинске парцеле за вишепородичне стамбене објекте је **20 m**.

Најмања ширина грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте и пословне објекте је за

- слободностојеће објекте **16 m**
- објекте у прекинутом и непрекинутом низу **12 m**

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су неусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

IV) Други објекти на парцели

За објекте породичног становања дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње, базени, сеници, надстрешнице, стакленици и зимске баште и слично).

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле са породичним стамбеним објектом или пословним објектом је **60%**. Помоћни објекти улазе у обрачун индекса заузетости.

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле са вишепородичним стамбеним објектом је **40%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност вишепородичних стамбених објеката је **По+П+4+Пк**.

Максимална дозвољена спратност породичних стамбених објеката и пословних објеката је **По+П+2+Пк**.

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је **По+П**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.



Приликом организације објеката на парцели, водити рачуна о визурама које се пружају из главног објекта.

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.3.4. *Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа.*

Паркирање и гаражирање обезбедити у оквиру парцеле према условима датим у поглављу 3.3.2. *Општа правила грађења за нове објекте.*

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Вишепородично становање – тип 2

Планирано је на локацији 3.

I) Врста и намена објеката

У оквиру површина ове намене могу се градити

- вишепородични стамбени објекти - са или без пословања
- пословни објекти
- вишетајне заједничке гараже

Дозвољена намена, на нивоу парцеле је вишепородично становање, вишепородично становање са пословањем, пословање, паркирање у функцији вишепородичног становања.

За изградњу искључиво пословног објекта, обавезно је формирати засебну парцелу.

Делатности, које се могу јавити као пратећа намена вишепородичном становању или као засебна намена на парцели су: трговина, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам, мешовити пословни центри и сл.

На овој локацији градити стамбене објекте искључиво типа вишепородичних објеката.



Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

Забрањена је изградња индустријских и производних комплекса и објеката.

II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као

- слободностојеће (или за сваки објекат формирати парцелу или већи број објеката формирати као вишепородични стамбени комплекс на истој парцели)
- објекте у низу, и то у виду ламела на истој грађевинској парцели (објекти не додирују границе грађевинске парцеле)

За сваку грађевинску пацелу у оквиру ове намене прописује се обавезна израда урбанистичког пројекта, којим ће се одредити положај објекта на парцели, уз услов да се обезбеди пролаз за противпожарна возила и адекватне манипулативне површине. Такође, мора се узети у обзир и однос ка суседним објектима.

III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле **800 m²**

Најмања ширина грађевинске парцеле је **20 m**.

С обзиром да се ради о вредном и атрактивном простору, који је у потпуности смештен на једној катастарској парцели у власништву општине Лајковац, препорука плана је да се пре приступања парцелацији изврши урбанистичка анализа локације, на основу које ће се формирати будуће грађевинске парцеле и пронаћи најоптималнија решења за увођење нових јавних саобраћајница на локацију.

IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је изградња већег броја стамбених и стамбено-пословних објеката на истој парцели, у виду комплекса.

Уколико се гради пословни објекат, није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Уколико се гради вишеетажна гаража, није дозвољена изградња другог објекта на парцели.

Поред главних објеката, на парцели је могућа изградња инфратрукурних објеката (трафостаница, подстананица за грејање и сл), с тим што ови објекти морају бити визуелно неутралисани и уклопљени у простор (сакривени зеленилом, осликаних фасада и сл) и посебно оградањени уколико представљају опасност за људе (нпр. трафостанице).

V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле на којима се граде стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти је **50%**, док је максимални дозвољени индекс заузетости на парцелама за изградњу гаража **60%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Проценат учешћа зеленила на парцели је **мин 30%**.



VI) Дозвољена спратност

Максимална дозвољена спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је **2По+П+5+Пк(Пе)**.

Максимална дозвољена спратност пословних објекта и гаража је **3По+П+3**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Положај објеката на парцели ће се одредити кроз обавезну израду урбанистичког пројекта.

VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање није обавезно, али је могуће. Уколико се парцела ограђује, ограђивање вршити живом зеленом оградом, до 0,9 m висине, рачунајући од коте тротоара. Зелену ограду укомпоновати у озелењавање парцеле.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у поглављу а у складу са условима дефинисаним у поглављу 3.3.4. *Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа.*

За стамбене и стамбено-пословне објекте паркирање и гаражирање је могуће обезбедити

- у оквиру парцеле
- у гаражи у подрумским етажама стамбеног објекта или у заједничкој подземној гаражи испод стамбеног комплекса;
- или на паркингу у оквиру парцеле;
- у оквиру заједничке гараже на засебној парцели.

За пословне објекте паркирање обезбедити на парцели, у гаражама у оквиру објекта или на спољашњим паркинзима.

За паркирање обезбедити 1ПМ/ за 1 стан и 1ПМ/80,0m² пословног простора.

X) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.



Измена и допуна текста бр. 12

У оквиру дела **II Плански део**, главе **3. Правила грађења**, поглавља **3.3. Правила грађења на грађевинском земљишту остале намене**, додаје се подпоглавља **3.3.8. Додатна правила грађења у зонама заштите планираног регионалног гасовода**, и гласи:

3.3.8. Додатна правила грађења у зонама заштите планираног регионалног гасовода

Кроз јужни део обухвата плана пролази крак планираног регионалног гасовода РГ-13 Београд – Ваљево – Лозница. Око гасовода су успостављене зоне заштите, које обухватају делове грађевинског подручја, у оквиру намена становања, делатности и јавних површина и објеката, а што је приказано у графичком делу плана. У зонама заштите важе додатни услови градње.

У ужој зони заштите није дозвољена градња објеката за становање и дужи боравак људи. Овде би се, евентуално, могли градити складишта, паркинзи и други садржаји у оквиру којих је присуство људи краткотрајно, али све уз сагласност управљача регионалним гасоводом.

У појасу шире заштите гасовода је могућа градња у складу са планираном наменом, али уз обавезну процену могуће угрожености.

Измена и допуна текста бр. 13

У оквиру дела **II Плански део**, главе **4. Спровођење плана**, поглавља **4.1. Однос према постојећој планској документацији**, мењају се четврти и пети пасус и додају се два нова пасуса, и гласе:

Планови који детаљније решавају предметно подручје (а нису у супротност са решењима из Плана генералне регулације) и могу се примењивати су:

- План детаљне регулације спортско рекреативног центра „Колубара“
- План детаљне регулације „Обилазница на државном путу Iб реда бр.27“ Лајковац
- План детаљне регулације „Индустријска зона 2“ Лајковац

Подручја која су била предмет измена и допуна Плана генералне регулације (2018. и 2024. године) спроводе се директно из овог плана, односно, планови детаљне регулације се у тим деловима стављају ван снаге. У складу са тим, делимично се примењују:

- План детаљне регулације „Војни круг“ Лајковац
- Измена и допуна плана детаљне регулације „Војни круг“ Лајковац
- План детаљне регулације „Тамнава“ Лајковац
- Измене и допуне Плана детаљне регулације индустријске зоне
- План детаљне регулације „Зона 1 - централна“ Лајковац

Начин примене планова детаљне регулације је приказан у графичком прилогу „Спровођење плана“.

Будући да су Правила грађења у ПДР „Зона 1 – централна“ у супротности са овим Планом, стављају се ван снаге.



Измена и допуна текста бр. 14

У оквиру дела **II Плански део**, главе **4. Спровођење плана**, поглавља **4.2. Смернице за спровођење плана**, мења се први пасус и гласи:

У складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14-УС, 83/18, 31/19, 37/19 – др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23) овај План генералне регулације се спроводи на следећи начин:

1) На основу важећих урбанистичких планова (осим у деловима који су били предмет измена и допуна (из 2018. и 2024. године) овог Плана генералне регулације)

2) Израдом урбанистичких планова/ пројеката:

- Урбанистички пројекат за проширење локације аутобуске станице
- Урбанистички пројекат за нове станице за снабдевање горивом
- Обавезна је израда урбанистичког пројекта за објекте вишепородичног становања и комерцијалне делатности у зони 1 (граница зоне 1 је приказана у карти *Спровођење плана*). На простору који је опредељен за намену Вишепородично становање, између саобраћајница 9 и 10 (некадашњи Агро бизнис центар), израда урбанистичког пројекта је обавезна за сваку грађевинску парцелу, без обзира на намену објекта.
- Други урбанистички пројекти за којима се укаже потреба, ради утврђивања јавног интереса или урбанистичке разраде локације, у складу са Законом о планирању и изградњи.

3) Непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за издавање информације о локацији, локацијских услова, израду пројекта парцелације и препарцелације и израду геодетског елабората исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника.



3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Ступањем на снагу ових Измена и допуна плана, престају да важе планови детаљне регулације, донети за подручја у оквиру Плана генералне регулације, у деловима који су били предмет ових Измена и допуна плана.

Ова измена и допуна плана ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Лајковац".

новембар, 2024.