

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду Измена и допуна плана

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Љиг у делу између Улице Карађорђево, потока Годевац, планиране Улице Нова 1 и реке Љиг (У даљем тексту План) садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/14 и 145/14 – одлука УС, 83-18 - одлука УС).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/15).
- Одлуци о приступању изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Љиг у делу између Улице Карађорђево, потока Годевац, планиране Улице Нова 1 и реке Љиг, 01 Број: 06-7/18-7.

Плански основ:

Плански основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације представља:

- Важећи План генералне регулације насеља Љиг („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

1.2. Опис границе Измена и допуна плана

Одлуком је утврђена и описана прелиминарна граница Измена и допуна плана:

Границом измена и допуна Плана обухваћена је просторна целина која се налази између Улице Карађорђево, потока Годевац, планиране Улице Нова 1 и реке Љиг.

Опис границе

Граница Измене и допуна Плана полази од Улице Карађорђево, на северу и њеном осовином се креће ка југу све до реке Љиг. Одавде обалом реке се креће ка западу све до Улице Нове 1, а потом наставља ка северу све до потока Годевац. Потом поново окреће ка истоку и осовином потока долази у почетну тачку, до Улице Карађорђево.

У обухват Измена и допуна плана улазе следеће катастарске парцеле

К.О. Љиг

Целе катастарске парцеле: 1129/1, 1129/2, 1129/4, 1129/7, 1129/13, 1129/14, 1129/15, 1129/16, 1129/17, 1129/18, 1128/1, 1128/2, 1128/6, 1128/7, 1130/1, 1130/2, 1120/3, 1120/4, 1121, 1122/3, 1131/1 и 1132.

Делови катастарских парцела: 1120/1, 1120/2, 1122/1, 1123/1, 1124/1, 1125/1, 1126/2, 1127/1, 1127/3, 1128/4, 1129/1, 1129/2, 1129/3, 1129/5, 1129/9, 1129/10, 1298, 1128/3, 1131/2, 1130/3 и 4124.

Приликом припреме материјала за Рани јавни увид, током разраде предметног простора, дошло је до корекције прелиминарне границе. Коначна граница обухвата биће дефинисана кроз Нацрт плана.

Граница приказана у оквиру материјала за рани јавни увид обухвата површину од 3,03ha.

1.3. Извод из планског документа вишег реда

1.3.1. Извод из важећег Плана генералне регулације

Важећим Планом генералне регулације насеља Љиг у оквиру **Измене и допуне Плана** опредељене су површине за: јавне услуге, трафостаницу, становање (индивидуално и колективно становање).

Део простора који је обухваћен Изменом и допуном је предвиђен за разраду Урбанистичким пројектом.

Правила уређења простора

Подела на просторне целине унутар захвата плана

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану генералне регулације, простор унутар границе обухвата Плана који обухвата површину целокупне катастарске општине Љиг, је због просторно – функционалне сложености и практичности примене подељен на три просторне целине(ПЦ) и то: ПЦ1, ПЦ2 и ПЦ3.

Простор обухваћен планом, а у складу са својим специфичностима подељен је на три просторне целине. Свака просторна целина је подељена на две зоне, **Зону 1** и **Зону 2**.

Просторна целина 2 (ПЦ2) укупне површине 194.50ха обухвата северни део захвата Плана, простор између државног пута за Мионицу и Ибарске магистрале. Простор је специфичан, јер се у њему издвајају доминантне површине у функцији индивидуалног становања, производних погона и индустрије, али и површине у којима је присутна концентрација централних садржаја. То су површине у којима доминира колективно становање са централним и комерцијалним садржајима и налазе се у непосредном окружењу приобаља. Уз претходно наведене треба поменути и комуналне површине намењене инфраструктурном опремању, а које су од изузетног значаја за читаво насеље.

У оквиру ове целине су осим површина јавне намене заступљене и:

- површине за индивидуално становање (С1)
- површине за колективно становање (С2)
- површине за комерцијалне делатности (Д)
- површине за производне погоне (П1)
- површине за индустрију (П2)
- шумско и пољопривредно земљиште

Простор у захвату ПЦ2 је подељен на **Зону 1** која обухвата простор између државног пута за Мионицу, Ибарске магистрале, Карађорђевог улице и Улице Хаџи Рувимове. Простором доминирају површине намењене централним функцијама и комуналном уређењу, уз површине за индивидуално и колективно становање. Остатак простора у оквиру просторне целине 2 је дефинисан као **Зона 2** и у њој доминирају површине у функцији производње и индустрије, али и индивидуалног становања, у оквиру којих је планирана саобраћајна мрежа која их подржава.

За сваку од опредељених намена које нису предмет разраде плановима нижег реда, овим планом су дефинисана правила грађења која се разликују у појединим параметрима у зависности од тога да ли су површине одређене намене заступљене у оквиру Зоне 1 или Зоне 2.

За просторе опредељене за израду планова нижег реда у оквиру ове просторне целине и то: ПДР 3; ПДР 4; ПДР 5 и УП, кроз правила уређења су дефинисане смернице за њихову даљу разраду.

Јавне услуге представљају намену која обухвата читав спектар терцијарних делатности које су значајне за насеље, али и за гравитационо подручје целе општине. Површине у функцији јавних услуга обухватају:

Постојеће функције – основна школа, средња школа, дечија установа, библиотека, дом културе, општина, пошта, суд и дом здравља. Сви објекти се планом задржавају у постојећим габаритима уз могућност повећања капацитета у складу са потребама корисника простора и уколико то просторне могућности дозвољавају.

Постојећи објекти школа се могу доградити у складу са потребама, поштујући нормативе за ову врсту објеката где би се обезбедило 5м² БРГП по ученику и 15м² слободне површине по ученику. Објекат дечије установе је такође могуће доградити у циљу повећања капацитета уз поштовање прописа за ту врсту објеката.

Објекти осталих јавних услуга се могу доградити до максималног индекса заузетости парцеле од 0,7 и максималне спратности П+3 уз услов да се обезбеде манипулативне површине у складу са наменом објекта.

Новопланиране површине намењене будућим јавним садржајима међу којима се могу планирати: ватрогасна станица, полицијска станица, аутобуска станица, објекти социјалног стандарда, клуб пензионера, и други садржаји у складу са потребама општине Љиг.

Планом је предвиђена концентрација јавних садржаја у централној градској зони између реке Љиг, Карађорђевић улице и планиране трасе улице Нова 1, како би се формирао нови административни центар на простору између Дома здравља и Општине, а који би у комбинацији са осталим јавним садржајима у насељу формирао функционалну мрежу јавних служби.

Јавне услуге су компатибилне са другим садржајима: становањем, делатностима, и др. - тако да је објекте ове намене могуће изводити и у зонама других претежних намена према датим нормативима. Објекти могу бити максималне спратности П+3+Пк, индекса заузетости 0,6 и индекса изграђености 2,4.

Тrafo станица (ТС 35/10кV „Љиг“) - предвиђа се задржавање постојеће тrafo станице уз могућност њене реконструкције у циљу повећања инсталисане снаге. При реконструкцији је могуће измештање тrafo станице у пословни објекат ради бољег искоришћења простора који тренутно заузима.

Индивидуално становање (C1)

Овај тип становања је најзаступљенији на целокупном простору насеља, од централне зоне до рубних подручја. Објекти су изграђени по ободу блока, најчешће слободностојећи, намењени становању уз могућност организације садржаја компатибилних становању. За површине ове намене које се разрађују плановима детаљне регулације (ПДР 1, ПДР 3, ПДР 4 и ПДР 5) важе следећа правила:

Минимална површина парцеле на којој је дозвољена изградња слободностојећег објекта у оквиру ове намене може бити 300м², а објекта у непрекинутом низу 200м². Максимални индекс заузетости парцеле је 0,5, док је максимални индекс изграђености парцеле је 2,0, односно 1,5 у зависности од зоне градње.

Максимална спратност објеката је П+1+Пк, односно П+2+Пк у зависности од зоне градње. Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле.

Колективно становање (C2)

Овај тип становања је карактеристичан за централну зону. Нове површине ове намене планиране су као проширење постојећег насеља "Ушће" - на простору комплекса "Победе", уз Годевачки поток у делу новопланираног административног центра и око пешачке зоне у центру насеља дуж улица Војводе Мишића и Хаци Ђерине. На површинама опредељеним за колективно становање могућа је

организација колективног становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл. За површине ове намене које се разрађују плановима детаљне регулације (ПДР 3) важе следећа правила:

Минимална површина парцеле на којој је дозвољена изградња објекта у оквиру ове намене може бити 600м². Максимални индекс заузетости парцеле је 0,6, док је максимални индекс изграђености парцеле је 3,0. Максимална спратност објекта је П+3+Пк.

Паркирање је планирано у оквиру парцеле, док се гараже могу градити искључиво у сутеренским или подрумским етажама.

Правила грађења

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама

Општа правила грађењ су дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за одређену изградњу према намени, на одређеној површини, а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима који служе њиховом остварењу, поштујући истовремено регулативе наслеђених облика изградње и уређења.

Планом је дозвољена изградња објекта искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу - "План намена површина са поделом грађевинског земљишта на јавно и остало". Услови за формирање парцела у оквиру осталог грађевинског земљишта дати су за сваку намену појединачно.

Приликом пројектовања објекта поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту. За потребе парцелеције и препарцелације у оквиру осталог грађевинског земљишта неопходна је израда Пројекта препарцелације и парцелације. Приоритети при реализацији плана су инфраструктурно опремање предметног простора које треба да прати даљи развој и градњу.

У оквиру предметног простора, без обзира на врсту и намену објекта као и начин градње, морају бити испоштовани сви урбанистички показатељи, индекс изграђености и индекс заузетости и сва прописана правила грађења која важе у тој зони.

ПОВРШИНЕ ЗА ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ (Ц1)

За површине које су опредељене индивидуалном становању дефинишу се правила грађења заступљена на нивоу захвата плана генералне регулације.

1) Правила у погледу величине парцеле

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностојећих објекта или у неким случајевима објекта у низу. Уз сваки постојећи објекат потребно је формирати припадајућу парцелу којој се мора обезбедити приступ са јавне површине.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300м², двојног 400м² (две по 200м²), објекта у прекинутом или непрекинутом низу 200м². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објекта је 10м, двојних објекта 16м (два пута по 8) и објекта у непрекинутом низу 5м.

У *зонама 1*, просторних целина се дозвољава формирање парцела у сврху градње двојних или објекта у низу, док је у *зонама 2* предвиђено формирање парцела за изградњу слободностојећих објекта.

У случају већ постојећих неизграђених или 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 је дозвољено само текуће одржавање. Свака грађевинска парцела мора имати приступ са јавне саобраћајнице.

II) Врста и намена објеката

На површинама опредељеним за индивидуално становање могућа је организација становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Садржаји компатибилни претежној намени се могу организовати у оквиру делова стамбених објеката као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу определити за неку намену компатибилну претежној.

III) Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане на нивоу блокова и приказане у графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, регулације и површина јавне намене. Дефинисане су у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту.

Нови објекти се могу постављати на или иза задате грађевинске линије. Испусти на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону 1,2м у зонама 1 где се поклапају грађевинска и регулациона линија и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

Постојећи објекти који залазе у грађевинску линију се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције су дозвољене и то: надградња у границама постојећег габарита до параметара дефинисаних овим планом, а доградња до дефинисане грађевинске линије, а у складу са параметрима за одређену зону.

IV) Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Зона 1

- Максимална дозвољени индекс заузетости парцеле 0,5
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 2,0

Максимални степен искоришћености парцела је **65%** (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 35%**.

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Зона 1

Максимална дозвољена спратност објеката је П+2+Пк односно четири видне надземне етажне на нагнутом терену. Максимална висина слемена планираних објеката је 14м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Максимална дозвољена спратност другог објекта на парцели је П (приземље) без могућности искориштења поткровља. Максимална висина слемена ових објеката је 5м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена који не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле уколико су намењени за смештање помоћних просторија или гаражирање возила.

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

У Зони 1, где је дозвољено формирање двојних објеката и прекинутих и непрекинутих низова, растојања између објеката и границе суседне парцеле су: код двојних објеката и објеката у прекинутом низу на бочном делу дворишта ка суседу минимум 4м; први или последњи објекат у непрекинутом низу 1,5м.

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити: код двојних објеката и објеката у прекинутом низу на бочном делу дворишта ка суседу минимум 8м; први или последњи објекат у непрекинутом низу 3м.

VII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом до 1,4м висине од коте тротоара или зиданом оградом до висине од 0,9м. Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије буду на земљишту власника ограде. Парцеле се могу ограђивати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван грађевинске линије.

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекат или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

ПОВРШИНЕ ЗА КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ (Ц2)

За површине које су опредељене колективном становању дефинишу се правила грађења заступљена на нивоу захвата плана генералне регулације.

I) Правила у погледу величине парцеле

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностојећих објеката или у неким случајевима објеката у низу. Уз сваки постојећи објекат потребно је формирати припадајућу парцелу којој се мора обезбедити приступ са јавне површине.

У *зонама 1*, просторних целина се дозвољава формирање парцела у сврху градње двојних или објеката у низу, док је у *зонама 2* предвиђено формирање парцела за изградњу слободностојећих објеката.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу слободностојећег објекта буде 600м². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 16м, а објеката у непрекинутом низу 12м.

У случају већ постојећих неизграђених или 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 је дозвољено само текуће одржавање.

У случају постојећих изграђених парцела у комплексима колективног становања дозвољава се и формирање објекат-парцела у сврху препарцелације и раздвајања јавног и грађевинског земљишта.

II) Врста и намена објеката

На површинама опредељеним за колективно становање могућа је организација колективног становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Садржаји компатибилни претежној намени се могу организовати у оквиру делова стамбених објеката као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу определити за неку намену компатибилну претежној.

III) Положај објеката на парцели

Грађевинске линије су дефинисане на нивоу блокова и приказане у графичком прилогу План саобраћаја, нивелације, регулације и површина јавне намене. Дефинисане су у односу на планирану регулативу, а у складу са претежним положајем постојећих објеката у односу на исту.

Нови објекти се могу постављати на или иза задате грађевинске линије. Испусти на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6м, односно регулациону

1,2м и то на деловима објекта вишим од 3м. Укупна површина испуста на објекту ка регулацији не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

Постојећи објекти који залазе у грађевинску линију се задржавају, а све накнадне интервенције у погледу реконструкције су дозвољене и то: надградња у границама постојећег габарита до параметара дефинисаних овим планом, а доградња у складу са задатим грађевинским линијама и параметрима за одређену зону.

IV) Дозвољена заузетост и изграђености грађевинске парцеле

Зона 1

- Максимална дозвољени индекс заузетости парцеле 0,6
- Максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 3,0

Максимални степен искоришћености парцела је **85%** (рачунајући објекат и платое са саобраћајницама и паркинзима).

Проценат учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 15%**.

V) Дозвољена спратност и висина објеката

Зона 1

Максимална дозвољена спратност објеката је П+3+Пк. Максимална висина слемена планираних објеката је 18м, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена који не улазе у обрачун индекса изграђености парцеле уколико су намењени за смештање помоћних просторија или гаражирање возила.

VI) Најмања међусобна удаљеност објеката

У Зони 1, где је дозвољена изградња прекинутих и непрекинутих низова, односно објеката - ламела, као и слободностојећих објеката растојања између објеката и границе суседне парцеле су минимално 2,5м.

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама, односно низа објеката и објекта на суседној парцели може бити 5м.

Вишеспратни слободностојећи објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

За постојеће објекте који су међусобно удаљени мање од 5м не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори.

Најмања међусобна удаљеност објеката на суседним парцелама може бити 5м.

Вишеспратни слободностојећи објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

VII) Услови за ограђивање

У зонама вишепородичне и вишеспратне изградње парцеле се по правилу не ограђују.

Ограђивање је могуће живом зеленом која би представљала део партерног уређење око објекта.

VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру намене мора се обезбедити колски и пешачки прилаз са јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели која нема директан приступ јавној саобраћајници је минималне ширине 3,5м. Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 м.

Паркирање је планирано у оквиру парцеле, док се гараже могу градити искључиво у сутеренским или подрумским етажама.

1.4. Општи циљеви израде Измена и допуна плана

Циљ израде Измена и допуна Плана је преиспитивање важећег планског решења, његовог могућег усклађивања са актуелним захтевима и новонасталим потребама Општине Љиг као инвеститора, уз свеобухватно планирање овог простора као мултифункционалног.

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начина коришћења простора

Грађевинско подручје

Неизграђене површине заузимају значајни простор у обухвату Измена и допуна плана, око једне трећине укупне површине предметног простора. Изграђене површине заузимају преостале две трећине простора и њих углавном чине површине становања (индивидуалног и колективног), јавне службе, спортски терени, комуналне и саобраћајне површине. Планом вишег реда, читав простор је опредељен као грађевинско подручје.

Намена површина

Највећу површину у обухвату Измена и допуна плана заузимају неизграђене површине, у залеђу становања и јавних служби.

Следеће по заступљености су јавне службе (Дом културе, зграда општине) које се ослањају на Улицу Карађорђевог. У оквиру ових површина препознате су уређена зелене површине, а у приземним деловима објеката су смештене комерцијалне делатности (фризерски салон, сервис рачунара итд.)

Такође уз Улицу Карађорђевог су препознате површине индивидуалног становања, док се објекат колективног становања налази у северозападном делу Измене и допуне плана.

Значајно место у оквиру обухвата, у његовом централном делу заузима комунална површина (трафостаница).

У унутрашњости предметног простора се налази спортски терен са трибинама и објектом комерцијалног садржаја.

Уређене зелене површине јављају се у залеђу објеката комерцијалних делатности, који се ослањају на Улицу Карађорђевог, као зелене површине парковског карактера.

Саобраћајне површине залазе у унутрашњост блока и служе као прилаз спортским теренима, комерцијалним делатностима, комуналној површини и објекту колективног становања. У оквиру њих организоване су и површине за паркирање.

У графичком прилогу *Анализа постојећег стања /Постојећи начин коришћења/*, намене су приказане према начину на који се површине користе, односно, како су у простору препознате.

2.2. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	3 407,99
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ	850,01
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	1 065,81
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	1 717,39
КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	871,42
ИНДИВИДУАЛНО СТАНОВАЊЕ	2 115,80
КОЛЕКТИВНО СТАНОВАЊЕ	2 847,20
СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	3 673,64
НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ	13 725,81
УКУПНО	30 275,08

2.3. Фотодокументација



3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планирана претежна намена површина

Простор унутар границе обухвата ПГР-е чија се измена и допуна врши, је због просторно – функционалне сложености и практичности примене подељен на три просторне целине(ПЦ) и то: ПЦ1, ПЦ2 и ПЦ3. Свака просторна целина је подељена на две зоне, Зону 1 и Зону 2. Подела на зоне је извршена како би се у оквиру исте намене одређеним површинама обезбедили различити услови градње, који су задржани овом Изменом и допуном плана.

Обухват Измене и допуне ПГР-е се налази у оквиру ПЦ 2 и Зоне 1.

Уз Улицу Карађорђевог се планира ширење зоне јавних услуга на уштрб вишепородичног становања ради дефинисања јединствене површине у оквиру које би се реализовали садржаји у функцији Дома културе и Општине.

Овом Изменом и допуном се у југоисточном делу, такође уз Улицу Карађорђевог планирају површине вишепородичног становања..

ПГР-е, простор јужно од Улице Нове 2 планиран је за разраду Урбанистичким пројектом. Овом Изменом и допуном Плана се не планира даља разрада тог простора кроз УП-ат.

Саобраћајно решење се задржава из плана чија се измена и допуна врши, као и решење инфраструктурне мреже.

Цео захват Измена и допуне дефинисан је као грађевинско подручје (3,03 ha), у оквиру кога је земљиште подељено на површине јавне и остале намене.

- **површине јавне намене** обухватају 0,99 ha
- **површине остале намене** обухватају 2,04 ha

3.1.1. Површине јавне намене

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Површине за јавне услуге
- Комуналне површине
- Саобраћајне површине
- **Површине за јавне услуге**

Површине у функцији јавних услуга обухватају постојеће објекте Дома културе и Општине, као и две веће новопланиране површине, једну у јужном делу Измене и допуне, између Улице Нове 2 и реке Љиг и друге на углу Улица Нове 1 и 2.

Сви постојећи објекти се планом задржавају у постојећим габаритима уз могућност повећања капацитета у складу са потребама корисника простора и уколико то просторне могућности дозвољавају.

Објекти осталих јавних услуга се могу доградити до максималног индекса заузетости парцеле од 0,7 и максималне спратности П+3 уз услов да се обезбеде манипулативне површине у складу са наменом објекта.

У оквиру новопланираних површина намењених за јавне услуге могу се планирати: ватрогасна станица, полицијска станица, аутобуска станица, објекти социјалног стандарда, клуб пензионера, и други садржаји у складу са потребама општине Љиг.

Јавне услуге су компатибилне са другим садржајима: становањем, делатностима, и др. тако да је објекте ове намене могуће изводити и у зонама других претежних намена према датим нормативима.

Објекти могу бити максималне спратности П+З+Пк, индекса заузетости 0,6 и индекса изграђености 2,4.

- **Комуналне површине**

Комуналне површине, у оквиру ове Измене и допуне, подразумевају површину постојеће трафостанице. Као и важећим ПГР-е предвиђа се задржавање постојеће трафо станице уз могућност њене реконструкције у циљу повећања инсталисане снаге.

- **Саобраћајне површине**

Саобраћајно решење се задржава из плана чија се измена и допуна врши:

"Улица Нова 2 – омогућава директан приступ на једној страни Дому здравља и планираном бањском комплексу, а на другој, зонама са јавним садржајима у централном делу. Планирана је са профилом који се састоји од коловоза ширине 6,5м, разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 1.5м и обостраних тротоара ширине 3м."

3.1.2. Површине остале намене

- **Индивидуално становање (С1)**

Заузима малу површину у источном делу обухвата, уз Улицу Карађорђевић и у потпуности се задржава као у важећем ПГР-е.

Објекти су слободностојећи, намењени становању уз могућност организације садржаја компатибилних становању.

- **Колективно становање (С2)**

Овај тип становања заузима већи део Измене и допуне плана.

Површине колективног становања планиране су у северном делу обухвата, као проширење постојећег насеља "Ушће" - на простору комплекса "Победе", уз Годевачки поток, као и у југоисточном делу обухвата, уз Улицу Карађорђевић.

На површинама опредељеним за колективно становање могућа је организација колективног становања као и садржаја који су компатибилни становању и који могу подржати становање као примарну намену, а то су: пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

3.2. Предлог основних урбанистичких параметара

- **Индивидуално становање (С1)**

На површинама опредељеним за индивидуално становање могућа је организација становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати

становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Реализација садржаја индивидуалног становања је могућа у оквирима следећих параметара:

- максимална дозвољена спратност објеката је П+2+Пк
- максимална дозвољени индекс заузетости парцеле 0,5
- максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 2,0
- минимална површина новоформиране парцеле
 - слободностојећи објекти - 300м²
 - двојни - 400м²
 - објекат у прекинутом или непрекинутом низу - 200м²
- најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 10м, двојних објеката 16м (два пута по 8) и објеката у непрекинутом низу 5м.

• **Колективно становање (С2)**

На овим површинама могућа је организација колективног становања као и садржаја који су компатибилни са становањем и који могу подржати становање као примарну намену, а то су пословање, трговина, угоститељство, услуге, здравство, социјална заштита и сл.

Реализација садржаја колективног становања је могућа у оквирима следећих параметара:

- максимална дозвољена спратност објеката је П+3+Пк
- максимална дозвољени индекс заузетости парцеле 0,6
- максимални дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле 3,0
- минимална површина новоформиране парцеле
 - слободностојећи објекти - 600м²
- најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је 16м, а објеката у непрекинутом низу 12м.

3.3. Биланс површина у обухвату Измене и допуне Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (м ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Индивидуално становање (С1)	1.315,44
Колективно становање (С2)	8.576,20
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Јавне услуге	16.591,00
Комуналне површине	1.275,78
Саобраћајне површине	2.516,66
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	30.275,08
УКУПНО	30.275,08

4. ЗАКЉУЧАК

Простор у захвати Измене и допуне ПГР-е је у потпуности плански дефинисан тако да није планиран за даљу планску разраду.

Измене и допуне Плана генералне регулације насеља Љиг требало би да створе услове за повећање квалитета простора који је предмет Измена и допуна, као и привођење намене реалним потребама на датом простору.

новембар, 2018. год.