

На основу чл. 35. Став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14), и чл. 43. Став 1. Тачка 6. Статута општине Љиг („Сл. гласник Општине Љиг“, бр. 7/08, 10/08 и 6/16),

Скупштина Општине Љиг, на седници одржаној 1. Октобра 2019. године, донела је

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ЉИГ У ДЕЛУ ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ КАРАЂОРЂЕВЕ,
ПОТОКА ГОДЕВАЦ, ПЛАНИРАНЕ УЛИЦЕ НОВА 1
И РЕКЕ ЉИГ**

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 Карађорђеове, 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 Карађорђеове, 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. Циљеви и задаци израде плана

Концептуални оквир планирања је одређен Планом генералне регулације насеља Љиг, којим је предвиђена концентрација јавних садржаја у централној градској зони између реке Љиг, Карађорђеове улице и планиране трасе улице Нова 1, као простор предвиђен за даљу планску разраду израдом Урбанистичког пројекта, а намењен површинама јавних услуга, 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.

У међувремену, јавила се потреба да се на овом простору дефинише намена јавних услуга које ће бити компатибилне са другим садржајима: становањем, комерцијалним делтностима и др, тако да је могуће задржати поједине стамбене и пословне садржаје и простор планиран као вишенамени.

Простор између Дома културе и ТС "Љиг" једним делом планиран је за становање, а његовом детаљнијом анализом дошло је до дефинисања потребе за проширењем зоне

јавне намене око самог објекта Дома културе, као и преиспитивање ове целине и усклађивање са новим потребама.

Задовољење наведених потреба Општине представљало је повод за израду Измене и допуне ПГР-е насеља Љиг чији је циљ утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења земљишта, као и заштита планског подручја.

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.

Израда Измена и допуна Плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Планом генералне регулације насеља Љиг („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама инвеститора и корисника предметног простора, као и принципима заштите животне средине.

1.3. Граница Измена и допуна плана

Граница Измене и допуне 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.

Површина обухвата Измена и допуна плана је 3,03 ha.

Катастарске парцеле које улазе у обухват Измена и допуна плана

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.

1.4. Обавезе, услови и смернице из постојећих планских докумената

1.4.1. Извод из Плана генералне регулације насеља Љиг

Важећим Планом генералне регулације насеља Љиг у оквиру **Измене и допуне Плана** одређене 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.

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 пута 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, Карађорђевог 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.

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

Индивидуално становање (С1)

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

Колективно становање (С2)

Овај тип становања је карактеристичан за централну зону. Нове површине ове намене планиране су као проширење постојећег насеља "Ушће" - на простору комплекса "Победе", уз Годавачки поток у делу новопланираног административног центра и око пешачке зоне у центру насеља дуж улица Војводе Мишића и Хаџи 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.

Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама

Општа правила грађења 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 објеката 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 објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту. За потребе парцелације 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.

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.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле буде: за изградњу слободностојећег објекта 300м², двојног 400м² (две по 200м²), објеката 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.

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.

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 одредити 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 етаже 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 објекта 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 објекта 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 објекта 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 објекта је 16м, а објекта 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 објекта

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 објекта као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу определити за неку намену компатибилну претежној.

III) Положај објекта 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 објекта 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.

1.5. Опис постојећег стања

1.5.1. Оцена постојећег стања

1.5.1.1. 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.

1.5.1.2. 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 Карађорђеву. 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 Карађорђеву 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 преко пута објекта Општине уз улицу Нова 2, као зелене површине парковског карактера.

У обухвату плана, западно од парковске зелене површине лоцирано је више објеката комерцијалних делатности, који су различитог квалитета. Ови објекти немају грађевинску дозволу, осим објекта лоцираног преко пута Општине, за који је Скупштина општине, као управљач земљишта у јавној својини, у складу са одредбама које регулишу озакоњење, дала сагласност да се може озаконити.

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.

1.5.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

1.5.2.1. Друмски саобраћај

Директан приступ локацији, која је предмет Измене и допуне ПГР-е се остварује са Карађорђеве. У оквиру самог простора постоји приступна саобраћајница која се завршава паркинг простором у виду партерног уређења. Преко ње се остварује приступ до зграде Општине, трафостанице, спортских терена и објекта колективног становања лоцираног у северозападном делу Измене и допуне.

Важећим планским документом планирано је проширење приступне саобраћајнице.

1.5.2.2. Оцена постојећег стања

- Друмски саобраћај на подручју које је предмет Измене и допуне– у оквиру самих граница Плана постоји само у виду приступне саобраћајнице и партерног уређења у виду паркинг простора.

1.5.3. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

У оквиру предметне локације постоји изведена хидротехничка, електроенергетска, телекомуникациона и термотехничка инфраструктура која се од момента доношења важећег плана па до данас није мењала па је напајање исто као у **ПЛАНУ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ** („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

1.5.4. Зеленило

У оквиру обухвата Измена и допуна зелене површине заступљене су у виду слободних и неизграђених површина, које су организоване као баште, обрадиве површине, воћњаци, али и као уређене зелене површине.

Уређене зелене површине јављају се испред објеката јавних служби (Дома културе, Општине) у форми сквера, као и преко пута објекта Општине уз улицу Нова 2, у виду парковске зелене површине. Ове површине су различитог степена уређености и нивоа одржавања.

У унутрашњости плана налази се спортски терен са трибинама, окружен високим растињем и недовољно уређеним зеленим површинама.

Поред наведених површина, зеленило је препознато и у оквиру површина одређених за индивидуално становање.

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.

1.5.5. Оцена расположивих података за израду плана

За израду Измена и допуна коришћене су доажуриране подлоге на којима је рађен план чија се измена и допуна врши.

Остали подаци и услови уграђени су у Нацрт плана, а услови Јавних предузећа везани за инфраструктурно напајање предметног простора коментарисани су у оквиру поглавља која се баве инфраструктуром.

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. Преко општинске службе сви корисници простора су упознати са поступком израде Измене и допуне плана генералне регулације за ово подручје. На одржаном раном јавном увиду јавност (правна и физичка лица) је упозната са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторне целине, могућим решењима за урбану обнову, као и ефектима планирања.

1.5.6. 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
КОМЕРЦИЈАЛНЕ 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

1.5.7. Фотодокументација



2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. Правила уређења

2.1.1. Подела на целине и зоне унутар простора Плана

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.

Предметни простор овим Изменама и допунама опредељен је за:

- јавне услуге
- комуналне површине
- уређене зелене површине
- саобраћајне површине
- комерцијалне делатности
- индивидуално становање
- колективно становање

2.1.2. Намена простора и биланс површина

2.1.2.1. Намена простора

Анализом постојећег стања и проценом развојних могућности, дошло се до дефинисања претежних намена у оквиру простора који је предмет Измена и допуна и до поделе земљишта на површине јавне и остале намене. Овом Изменом и допуном се у југоисточном делу, такође уз Улицу Карађорђеву планирају површине вишепородичног становања. Уз Улицу Карађорђеву 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. ПГР-ом чија се измена и допуна врши, простор јужно од Улице Нове 2 планиран је за разраду Урбанистичким пројектом. Овом Изменом и допуном Плана се дефинишу сва правила уређења и грађења тако да није потребна даља разрада кроз Урбанистички пројекат.

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

- **површине јавне намене** обухватају 0,87 ha
- **површине остале намене** обухватају 2,16 ha

Површине јавне намене

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Површине за јавне услуге
- Комуналне површине
- Уређене зелене 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. У оквиру ових површуна могу се организовати садржаји у складу са потребама општине

Сви постојећи објекти се планом задржавају 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+3+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-ом предвиђа се задржавање постојеће трафо станице уз могућност њене реконструкције у циљу повећања инсталисане снаге. Како ова површина није претрпела никакве промене у односу на план чија се измена и допуна врши, сва правила уређења и грађења за наведену намену важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ** („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

- **Уређене зелене површине**

Уређене зелене површине, у оквиру ове Измене и допуне, подразумевају мању површину парковског карактера. Сва правила уређења и грађења за наведену намену важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ** („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

- **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."

Површине остале намене

У оквиру површина остале намене планирани су:

- Комерцијалне делатности
- Индивидуално становање
- Колективно становање
- **Комерцијалне делатности (Д)**

Комерцијалне делатности, у виду угоститељског објекта, се задржавају у оквиру постојећег објекта, лоцираног преко пута Општине за који је Скупштина општине, као управљач земљишта у јавној својини, у складу са одредбама које регулишу озакоњење, дала сагласност да се може озаконити.

- **Индивидуално становање (С1)**

Заузима малу површину у источном делу обухвата, уз Улицу Карађорђеву 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 Карађорђеву.

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.

2.1.2.2. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Комуналне делатности (Д)	119,43
Индивидуално становање (С1)	1.315,44
Колективно становање (С2)	7.278,30
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Јавне услуге	16.591,00
Комуналне површине	1.275,78
Уређене зелене површине	1.178,47
Саобраћајне површине	2.516,66
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	30.275,08
УКУПНО	30.275,08

2.1.3. Површине јавне намене – опис локација и попис парцела

За површине јавне намене одређују се:

- Површине за јавне услуге
- Уређене зелене површине
- Комуналне површине
- Саобраћајне површине

Површине за јавне услуге

У К.О. Љиг

Цела катастарска парцела 1130/2.

Делови катастарских парцела:

1120/1, 1120/2, 1120/3, 1120/4, 1121, 1122/1, 1122/3, 1123/1, 1124/1, 1128/3, 1128/7, 1129/1, 1129/5, 1129/7, 1129/16, 1129/17, 1129/18 и 1130/1.

Уређене зелене површине

У К.О. Љиг

Цела катастарска парцела 1130/3.

Делови катастарских парцела:

1129/5, 1130/1 и 4124.

Комуналне површине

У К.О. Љиг

Целе катастарске парцеле:

1128/2, 1128/6, 1129/13 и 1129/14.

Делови катастарских парцела:

1128/1, 1128/7, 1129/5 и 1130/1.

Саобраћајне површине

У К.О. Љиг

Делови катастарских парцела:

1120/1, 1120/4, 1122/1, 1128/7, 1129/5 и 1130/1.

Катастарске парцеле у обухвату плана су побројане према ажурној дигиталној катастарској подлози. Уколико постоје неслагања, меродавни су подаци из катастра.

2.1.4. Општи урбанистички услови за уређење површина јавне намене – саобраћајне и зелене површине

2.1.4.1. Саобраћајне површине

Саобраћајно решење из плана чија се измена и допуна врши се у потпуности задржава.

2.1.4.2. Зелене површине

Сва правила уређења јавних зелених површина важе из услова *ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ* („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.1.5. Општа правила уређења мреже јавне комуналне инфраструктуре

Планираним Изменама и допунама саобраћајно решење се у потпуности задржава као и планирана јавна комунална инфраструктура из важећег *ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ* („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014), осим у делу хидротехничке инфраструктуре.

Хидротехничка инфраструктура

Планира се укидање вода фекалне канализације, пречника 200mm који пролази преко предметног простора, а сва остала правила уређења хидротехничке инфраструктуре важе услови из *ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ* („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.1.6. Смернице за уређење зелених површина у оквиру осталих намена

Сва правила уређења зелених површина у оквиру осталих намена важе из услова *ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ* („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.1.7. Правила, услови и ограничења уређења простора

У графичком прилогу „План намене површина“ дате су претежне намене у оквиру захвата плана.

- Изградња објеката се може вршити искључиво на основу плана и по условима прописаним планом.
- У регулацији улица није дозвољена изградња објеката, изузев оних који спадају у саобраћајне, комуналне објекте и урбану опрему (надстрешнице јавног превоза, споменици, рекламни панои и сл.) и објеката и мреже јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре (трафостанице).
- Изградња планираних објеката дозвољена је унутар регулационих линија односно утврђених грађевинских линија објеката према правилима уређења и грађења утврђеним Планом.
- На планираним површинама јавне намене и површинама планираним за објекте од општег интереса не могу се подизати објекти који нису у функцији планиране намене.
- Уколико на просторима постоји наслеђена намена, супротна намени земљишта датој у овом плану, не може се дозволити даља изградња и ширење ове намене, већ само нужно текуће одржавање објеката.

2.1.8. Општи регулациони и нивелациони услови за уређење површина јавне намене

Предметним Изменама и допунама се задржава саобраћано решење из плана чија се измена и допуна врши.

У складу са тим, за опште регулационе и нивелационе услове за уређење површина јавне намене важе услови из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ** („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.1.9. Услови и мере заштите простора

2.1.9.1. Услови за заштиту животне средине

Општи услови заштите животне средине обухватају спровођење норматива који су дефинисани како кроз планове вишег реда, тако и кроз услове за изградњу објеката, заступљеност отворених – слободних простора и зелених површина на нивоу урбанистичке зоне.

Придржавањем утврђених услова из плана у погледу врсте и намене новопланираних објеката, њиховог утврђеног положаја, дефинисаних индекса и заузетости простора–парцела и утврђених максималних спратности, уз поштовање ограничења, обезбеђују се квалитетнији услови живота.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 88/10, 43/11-одлука УС, 14/16).

- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/04 и 88/10),

- Закон о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 135/04, 36/09), као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

2.1.9.2. Правила и услови заштите природних и kulturnih dobara

Према условима Завода за заштиту природе Србије, у обухвату Плана нема заштићених подручја за која је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије, као ни евидентираних природних добара.

Ако се у току радова наиђе на геолошко–палеонтолошка документа или минеролошко–петрографске објекте за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да у року од осам дана обавести министарство надлежно за послове заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

На основу услова Завода за заштиту споменика културе Краљево у обухвату предметних Измена и допуна није утврђено постојање културних добара који уживају претходну заштиту.

На простору у обухвату Измена и допуна важе следеће мере заштите културних добара:

- Уколико се при земљаним радовима наиђе на археолошки материјал или структуре из прошлости, Извођач/Инвеститор је дужан да обустави радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Краљево.
- Инвеститор/Извођач је дужан да предузме мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен.
- Након увида у материјал, стручно лице Завода има права да обустави радове и пропише извођење заштитних археолошких истраживања.
- Трошкове ископавања, праћења радова и конзервације откривеног материјала сноси Инвеститор.

Сва остала правила и услови за уређење који нису предмет ових ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГР-а важе из ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.2. Правила грађења

Правила грађења су дефинисана за све површине које се налазе у захвату Измена и допуна Плана.

2.2.1. Правила парцелације и препарцелације

Општа правила парцелације су елементи за одређивање величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира. У случају предметног плана сва правила парцелације и препарцелације важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).**

2.2.2. Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

Општа правила грађења 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.

Планом је дозвољена изградња објеката за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу *План намене површина*.

Приликом пројектовања објеката поштовати све прописе и законе везане за заштиту животне средине, заштиту од пожара, санитарну и хигијенску заштиту.

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 заузетости и сва прописана правила грађења која важе за ту намену.

2.2.2.1. Површине за индивидуално становање (C1)

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.

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 објеката је 10м, двојних објеката 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 објеката у низу.

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 скаду 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 оgrade и капије буду на земљишту власника оgrade. 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 објекта или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила важећег ПГР-е насеља Љиг и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

2.2.2.2. Површине за колективно становање (C2)

I) Правила у погледу величине парцеле

У оквиру препознатих површина ове намене постоје већ изграђени објекти који су постављени по принципу слободностojeћих 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.

У зонама 1, просторних целина се дозвољава формирање парцела у сврху градње двојних или објекта у низу.

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу слободностojeћег објекта буде 600м². Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностojeћих објекта је 16м, а објекта 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 објекта

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 објекта као допунска намена или се поједини објекти са припадајућим парцелама могу определити за неку намену компатибилну претежној.

III) Положај објекта 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 објекта 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.

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.

2.2.3. Правила за реконструкцију, доградњу и адаптацију постојећих објеката на простору плана

Сви постојећи објекти препознати у обухвату плана у оквиру намене индивидуално становање, колективно становање, јавних услуга и комуналних површина, могу да се задрже, уз могућност текућег одржавања, адаптације, санације, реконструкције и доградње, а у оквиру Планом задатих параметара.

Постојећи објекат, препознат у обухвату плана у оквиру намене комерцијалне делатности, задржава се у оквиру постојећих габарита уз могућност текућег одржавања, без даљег ширења.

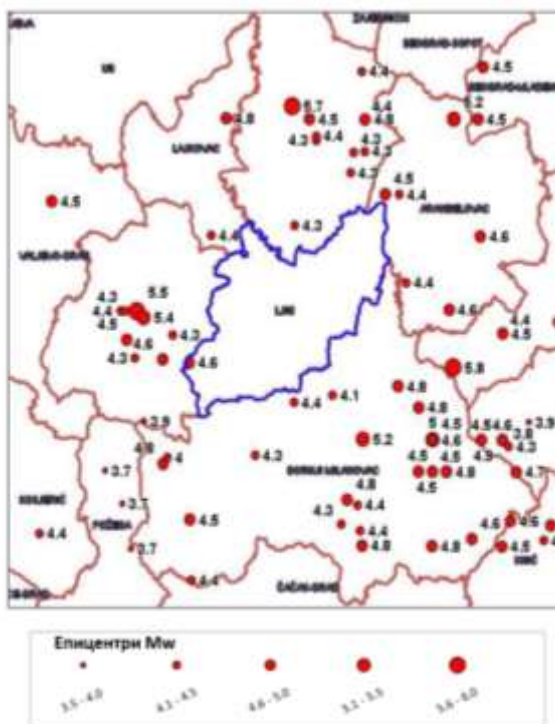
Све објекте је потребно ускладити са условима обликовања, који су задати планом.

2.2.4. Инжењерскогеолошки услови за изградњу објеката

Сеизмичност терена

За потребе сагледавања сеизмичког хазарда на локацији за Измену и допуну плана генералне регулације „Атеница-Кулиновци“ израђене су:

- Карта епицентара земљотреса $M_w \geq 3.5$



- Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ($v_s=800\text{m/s}$)



- Карта сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година на површини терена



- Табела нумеричких вредности сеизмичког хазарда за повратни период од 475 година, по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA на основној стени ($v_s=800\text{m/s}$)

Место	Lat	Lon	PGA (g)
Полигон 1			0.1-0.12
Полигон 2			0.12-0.14

- Табела епицентара земљотреса који се налазе на предметној локацији

Год	Мес	Дан	Час	Мин	Сек	Lat	Lon	Дубина	Mw
1893	4	9	3	55	0	44.320	19.950	6	4.5
1906	4	23	8	45	0	44.020	20.370	10	4.3
1911	3	2	3	0	0	44.196	20.126	18	4.3
1922	1	6	5	53	26	44.014	20.397	9	4.4
1922	3	24	12	22	14	44.412	20.295	24	5.7
1922	3	24	12	26	0	44.400	20.400	20	4.8
1922	3	25	2	38	48	44.401	20.563	12	4.5
1922	3	25	2	53	54	44.330	20.430	6	4.5
1922	3	29	7	58	0	44.380	20.330	6	4.3
1922	4	1	16	10	36	44.400	20.320	6	4.5
1922	4	16	6	44	13	44.330	20.450	7	4.4
1922	6	3	0	15	0	44.400	20.400	5	4.4
1922	9	4	14	58	42	44.300	20.300	8	4.3
1922	9	4	16	12	0	44.350	20.380	6	4.3
1922	9	30	0	20	12	44.384	20.330	10	4.4
1923	1	8	13	42	2	44.290	20.180	12	4.4
1923	1	8	13	49	9	44.369	20.384	9	4.3
1923	8	10	16	48	24	44.445	20.395	8	4.4
1924	4	16	5	42	0	44.370	20.400	6	4.3
1926	5	19	10	11	6	44.401	20.528	20	5.2
1926	7	4	23	1	30	44.043	20.378	9	4.8
1927	5	15	2	47	22	44.168	20.529	20	5.8
1927	5	15	2	58	48	44.100	20.500	14	5
1927	5	15	3	0	0	44.100	20.500	10	4.5
1927	5	15	3	12	6	44.130	20.480	10	4.8
1927	5	15	3	19	18	44.450	20.570	10	4.5
1927	5	15	3	24	48	44.400	20.200	18	4.8
1927	5	15	3	28	48	44.070	20.480	10	4.5
1927	5	15	8	28	30	44.100	20.570	10	4.5
1927	5	15	16	55	0	44.070	20.500	10	4.5
1927	5	15	17	22	12	44.070	20.520	10	4.5
1927	5	15	21	31	30	44.070	20.520	6	4.8
1927	5	17	17	38	12	44.100	20.400	25	5.2
1927	5	27	10	58	0	44.100	20.500	14	4.6
1927	6	1	2	39	0	44.150	20.450	6	4.8
1927	7	24	4	33	48	44.200	20.600	15	4.5
1927	9	17	13	45	28	44.222	20.523	16	4.6
1927	11	2	0	45	48	44.000	20.400	12	4.8
1928	12	15	17	31	30	44.038	20.393	8	4.4
1929	7	19	8	30	25	44.291	20.567	10	4.6

1930	5	29	0	18	30	44.200	20.600	9	4.4
1932	9	22	19	27	0	44.247	20.461	11	4.4
1938	3	28	2	42	42	44.134	20.301	7	4.4
1977	12	29	18	37	1	43.966	20.156	14	4.4
1986	11	8	16	38	30	44.084	20.246	25	4.3
1998	9	29	22	14	51	44.218	20.074	18	5.5
1998	9	29	22	28	54	44.191	20.060	21	4.5
1998	10	1	0	47	1	44.218	20.051	16	4.4
1998	10	5	6	53	30	44.218	20.057	10	4.3
1998	10	12	22	32	22	44.170	20.150	12	4.6
1998	12	30	0	12	44	44.173	20.112	7	4.6
1999	4	30	3	30	8	44.212	20.084	17	5.4
1999	4	30	7	41	2	44.174	20.072	15	4.3
2001	2	21	17	20	8	44.141	20.356	5	4.1
2003	10	31	5	3	38	44.037	20.056	19	3.7
2006	3	22	11	26	18	44.075	20.114	13	4.8
2006	3	31	13	18	13	44.081	20.120	14	4
2006	5	11	16	55	37	44.023	20.153	10	4.5
2006	7	28	1	36	15	43.995	20.069	22	3.7
2006	8	2	20	51	53	44.115	20.086	7	3.9
2006	8	3	14	30	36	44.068	20.031	12	3.7

2.2.5. Услови за прикључење објеката на комуналну инфраструктуру

2.2.5.1. Хидротехничка инфраструктура

Сваки објекат се прикључује на јавну водоводну и канализациону мрежу након њене изградње. Предвидети водомер за сваког потрошача засебно. Водомер се смешта у прописно водомерно окно.

У случају да се на једној парцели смешта више потрошача предвидети водомере за сваког потрошача посебно, а све водомере сместити у једно водомерно окно. Обе мреже се могу полагати у исти ров. Канализациона инфраструктура мора да покрива простор читаве грађевинске зоне. Прикључење на јавну канализациону мрежу вршити по могућности у ревизиона окна.

Дно прикључног канала мора бити издигнуто од коте дна сабирног канала (по могућности прикључивати се у горњу трећину).

Одвођење атмосферских вода са локација је у складу са планом чија се Измена и допуна врши.

2.2.5.2. Електроенергетска и ТТ инфраструктура

Сви планирани објекти на простору плана се прикључују на електроенергетску и ТТ мрежу према важећим техничким прописима и стандардима као и према условима надлежних предузећа ЕПС Снабдевање Београд, огранак ЕД Лазаревац, и предузећа Телеком Србија.

2.2.5.3. Термотехничка инфраструктура

Сви планирани објекти на простору плана се прикључују на мрежу цевовода за грејање према важећим техничким прописима и стандардима.

Цевоводе система даљинског грејања полагати у ров прописне дубине. Отпадну воду из система грејања одвести у фекалну канализацију.

2.2.6. Правила за изградњу мреже и објекта јавне инфраструктуре

Правила за изградњу мреже и објекта јавне инфраструктуре важе из **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ЉИГ** („Службени гласник Општине Љиг“, бр. 5/2014).

2.2.7. Очекивани капацитети у обухвату Измена и допуна ПГР-а

НАМЕНА	Укупна површина коришћења (m ²)	Индекс заузетости	Максимална спратност	БРГП
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ				
Комерцијалне делатности	119,43	0,55	П+Пк	238,86
Индивидуално становање (С1)	1.315,44	0,50	П+2+Пк	5.261,76
Колективно становање (С2)	7.278,30	0,60	П+3+Пк	36.391,50
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		/	/	41.892,12
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Јавне услуге	16.591,00	0,70	П+3	66.364,00
Уређене зелене површине	1.178,47	/	/	/
Комуналне површине	1.275,78	0,15	П	1.275,78
Саобраћајне површине	2.516,66	/	/	/
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		/	/	67.639,78
УКУПНО	30.275,08	/	/	109.531,90

У табели су дати максимални капацитети који се теоретски могу очекивати у оквиру предметног простора, а у складу са опредељеним површинама и задатим параметрима градње.

Ова Измена и допуна Плана ПГР-е представља његов саставни део и ступањем на снагу Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Љиг престаје да важи План генералне регулације насеља Љиг у делу који је предмет Измена и допуна.

3. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном гласнику општине Љиг".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЉИГ

Број: 06-34/19- 2

1. октобар 2019. године

ПРЕДСЕДНИК
Скупштине општине Љиг
Горан Миловановић