

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. Опис границе планског документа.....	1
1.3. Предмет плана	1
1.4. Извод из планских докумената вишег реда	2
1.4.1. Извод из Просторног плана општине Љиг	2
1.5. Општи циљеви израде плана	3
2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	4
2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора	4
2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница	5
2.2.1. Друмски саобраћај	5
2.2.2. Оцена постојећег стања	6
3. ПЛАНСКИ ДЕО	6
3.1. Планирана претежна намена површина	6
3.1.1. Грађевинско подручје	6
3.2. Предлог основних урбанистичких параметара	12
3.3. Саобраћајна инфраструктура	12
3.4. Биланс површина у обухвату Плана	17
4. ЗАКЉУЧАК	17

ГРАФИЧКИ ДЕО

01.	Катастарско-топографска подлога са приказом границе плана	P=1:2500
02.1	Извод из Просторног плана општине Љиг /Реферална карта број 1-Намена простора/	P=1:25000
02.2	Извод из Просторног плана општине Љиг /Мрежа инфраструктурних система/	P=1:25000
02.3	Извод из Просторног плана општине Љиг /Туризам и заштита простора/	P=1:25000
02.4	Извод из Просторног плана општине Љиг /Спровођење просторног плана/	P=1:25000
03.	План намене површина	P=1:2500

1. ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ за израду *Плана генералне регулације за насељено место Љиг* 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 92/23).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о изради Плана генералне регулације за насељено место Љиг, број 001952309 2024 06036 001 000 060 107 - 2 („Службени гласник општине Љиг“ бр. 11/24).

Плански основ за израду *Плана генералне регулације за насељено место Љиг* (у даљем тексту *план*) је:

- Просторни план општине Љиг („Службени гласник општине Љиг“, бр. 6/24)

1.2. Опис границе планског документа

План генералне регулације за насељено место Љиг обухвата целу КО Љиг и део КО Цветановац, површини од око **547,53 ha**.

Граница плана генералне регулације за насељено место Љиг се поклапа са границом КО Љиг и обухвата део парцела КО Цветановац.

Коначна граница предметног планског подручја биће дефинисана у току израде нацрта плана.

1.3. Предмет плана

Предмет израде Плана генералне регулације јесте стварање планског основа за адекватно просторно уређење и даљи развој насеља, чиме ће се створити квалитетнији услови за живот, очување природних и створених вредности насеља, очување животне средине, рационална организација простора, као и усмерена изградња и уређење насеља.

Предмет израде плана је: одређивање граница плана и обухвата грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, утврђивање претежне намене земљишта по зонама и целинама, регулационих и грађевинских линија, траса коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по зонама и целинама, обухвате за даљу планску разраду и др.

1.4. Извод из планских докумената вишег реда

1.4.1. Извод из Просторног плана општине Љиг

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

1.1. Опис и одређење намена простора

...

Површине у обухвату важећег ПГР насеља Љиг и ГУП насеља Белановица нису предмет посебне разраде у овом Просторном плану, али су планом дате смернице које је потребно применити приликом израде нових урбанистичких планова за ова насеља.

Табела 3. Структура намене простора по катастарским општинама и насељима.

Катастарска општина / насеље	ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА					Укупно
	Пољопривредно земљиште	Шуме и шумско земљиште	Водотоци и водно земљиште	Изграђене и друге површине у функцији становања и привреде	Коридори путева	
Љиг	203,54	176,94	17,00	144,13		541,61

...

2. ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

2.1. Правила уређења

2.1.1. Концепција уређења карактеристичних зона

Овај просторни план садржи уређајне основе за свих 25 села општине Љиг, а то су: Ба, Бабајић, Бошњановић, Бранчић, Велишевац, Гукош, Дићи, Доњи Бањани, Живковци, Ивановци, Јајчић, Кадина Лука, Калањевци, Козељ, Лалинци, Латковић, Липље, Милавац, Моравци, Палежница, Пољанице, Славковица, Цветановац, Штавица и Шутци. Уређајне основе обухватају читаве катастарске општине села, изузев делова који ће бити обухвату планова генералне регулације за насељена места Љиг и Белановицу. Једини изузетак су села Милавац и Цветановац, која припадају истој катастарској општини, па је граница уређајне основе – граница месне заједнице.

2.2. Правила грађења

Правила грађења се односе на градњу у подручју обухваћеном уређајним основама, уколико није прописана даља урбанистичка разрада. Општа правила грађења која се прописују овим планом важе за читав обухват уређајних основа, а посебна правила грађења важе за појединачне зоне, намене и грађевинске парцеле. Правила грађења обавезујућа су код непосредног спровођења плана, а за даљу урбанистичку разраду имају карактер смерница. Правила која нису утврђена овим планом примењују се из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Правила грађења за подручје у границама Плана генералне регулације Љига и Плана генералне регулације Белановице утврђују се тим планским документима, у складу са општим правилима грађења и смерницама из овог плана.

Изградња објеката мора да буде у складу са важећим Законом о планирању и изградњи, правилима грађења из овог плана, техничким прописима, стандардима и нормативима, и правилима струке.

...

III. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА

1. Смернице за израду планске документације за подручје плана

Просторни план спроводиће се директно, издавањем локацијских услова и индиректно, израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката.

Директно спровођење обезбеђује се:

1. Издавањем локацијских услова за простор обухваћен уређајним основама за села – за објекте стамбене намене, укључујући и економске објекте сеоских пољопривредних газдинстава и појединачне туристичке објекте сеоских туристичких домаћинстава,
2. Издавањем локацијских услова за простор обухваћен уређајним основама за села – за објекте са наменом комерцијалне услужне делатности, у оквиру централних, стамбених и мешовитих зона,
3. Издавањем локацијских услова за простор обухваћен уређајним основама за села – за површине и објекте јавних служби, изузев за изградњу нових објеката.

Индиректно даљом планском разрадом израдом урбанистичких планова или урбанистичких пројеката и то:

1. Израдом планова генералне регулације за градска насеља Љиг и Белановицу, са проширеним обухватом; до израде нових планова примењују се постојећи ПГР Љиг и ГУП Белановица,
2. Израдом плана детаљне регулације туристичке зоне Рајац,
3. Израдом планова детаљне регулације за привредне зоне,
4. Израдом планова детаљне регулације за зоне експлоатације минералних сировина (рударских активности),
5. Израдом плана детаљне регулације за планирани ДВ 110 kV „Ваљево 3” – ТС 110/35/20 kV „Љиг”,
6. Израдом плана детаљне регулације за гасовод средњег притиска,
7. Израдом планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката за постојеће коридоре државних путева и инфраструктурних водова,
8. Израдом планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката за општинске путеве, соларне електране, зоне заштите културних добара, изворишта водоснабдевања и друге намене за које нису дата посебна правила грађења у овом просторном плану,
9. Израдом урбанистичких пројеката за туристичке објекте и комплексе изван туристичких зона, верске објекте, привредне објекте и складишта, станице за снабдевање горивом, на основу усмеравајућих опшних и посебних правила грађења из овог просторног плана,
10. Израдом урбанистичких пројеката за изградњу објеката т са наменом туризам, комерцијалне услужне делатности и производња и складиштење, у пољопривредно-шумским зонама, на парцелама мањим од 1 ha,
11. Израдом планова детаљне регулације за изградњу објеката са наменом туризам, комерцијалне услужне делатности и производња и складиштење, у пољопривредно-шумским зонама, на парцелама већим од 1 ha.
12. Израдом планова детаљне регулације или урбанистичких пројеката за изградњу нових објеката јавних служби, и за потребе дефинисања граница површина јавне намене за постојеће површине и објекте јавне намене који немају формиране парцеле уколико се имовинско правни односи могу решити без експропријације.

1.5. Општи циљеви израде плана

Циљ израде плана је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења плана су:

- усклађивање са смерницама Просторног плана општине Љиг;
- рационалније коришћење грађевинског земљишта;
- дефинисање карактеристичних урбанистичких зона, односно целина са планирањем нове изградње;
- дефинисање јавног интереса кроз разграничење простора јавне и остале намене;

- квалитетна опремљеност потребном инфраструктуром;
- озелењавање јавних простора и формирање зеленила у склопу саобраћајних површина;
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и његова заштита уз примену услова и критеријума за културна добра и
- усклађивање организације, опремања и уређења простора и његова заштита уз примену услова и критеријума за заштиту животне средине.

Посебни циљеви израде и доношења плана су:

- преиспитивање потреба већ планираних саобраћајница и кружних токова;
- дефинисање обухвата зоне за спорт и рекреацију;
- могућности и правила градње у зонама где је постојећим Планом била предвиђена обавеза израде ПДР-а имајући у виду да исти у претходном периоду није спроведен);
- могућност проширења стамбених зона, сходно потребама грађана;
- опредељивање нових локација за јавне службе, као и других локација за потребе становника општине.

Израда плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Просторним планом општине Љиг („Службени гласник општине Љиг“, бр. 6/24)
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама привредних субјеката и принципима заштите животне средине.

2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора

Грађевинско подручје

Читав простор у обухвату плана је Просторним планом општине Љиг планиран као грађевинско подручје, осим дела који залази у КО Цветановци, где је Просторним планом задржано пољопривредно земљиште и изграђени делови насеља.

Намена површина

Према прелиминарним резултатима Пописа из 2022. године на територији општине Љиг живи 10736 становника у 4032 домаћинстава и у 8742 станова. Број становника, у односу на претходни Попис је смањен за 2018, становника, број домаћинстава је смањен за 423, а број станова је повећан за 1142.

Насеље Љиг има локално гравитационо дејство и садржи све неопходне јавне службе: основну и средњу школу, општину, дом здравља, суд, полицију, цркву ... Привреда је тренутно у транзицији – велики привредни субјекти (Љижанка, Победа, Гранит Пешчар...) су у процесу реструктурирања, док се очекује развој предузетништва и малих и средњих предузећа. Стамбене зоне су углавном мале густине и намењене индивидуалном становању, док је густина изграђености већа у централној зони, где је већа концентрација комерцијалних и услужних делатности и колективног становања.

Туристичка понуда је разноврсна али је, поред сеоског туризма по околним селима, акценат на развоју бањског туризма у Љигу.

Бања Љиг располаже са више извора термоминералних вода температуре 32,5°C. Минерална вода користи се за пиће и купање.

Зелене површине се јављају у виду природне вегетације која уоквирује изграђено подручје (шуме, ливаде, пашњаци, воћњаци...) и уређеног урбаног зеленила у функцији постојећег начина коришћења земљишта (око објеката јавних делатности, у оквиру становања и бањског комплекса..) као и улично зеленило, скверови и парковске површине .

2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

2.2.1. Друмски саобраћај

На подручју обухваћеном ПГР-ом као елементи спољне мреже саобраћајница препознају се деонице Државне путне мреже кроз само насеље и то:

- деоница државног пута IB реда број 22 који се на простору ПГР-а (од станицајне км 284+252 до станицајне км 288+002) поклапа са Главном градском магистралом – Улица Равногорска.
- деоница државног пута IIA реда 150: Аранђеловац - Љиг - Мионица – Дивци, који се на простору ПГР-а (од станицајне км 72+629 до станицајне км 74+405) поклапа са трасом Улице Карађорђевог.
- деоница државног пута IIB реда 361: Љиг - Латковић, који се на простору ПГР-а (од станицајне км 19+000 до станицајне км 21+161) поклапа са трасом Улице Хаџи Рувимове.

Постојеће стање градског насеља Љиг, у саобраћајном смислу карактерише добра повезаност.

У непосредном окружењу је аутопут Е-763, Београд - Јужни Јадран.

Најважнија саобраћајница којом се у постојећем стању одвија интензиван транзитни и изворно - циљни саобраћај је Ибарска магистрала, категорисана као државни пут IA реда број 2. То је најзначајнија саобраћајница у овом простору а свакако и шире. Овом саобраћајницом се у постојећем стању одвија интензиван транзитни и изворно-циљни саобраћај, која пролазећи кроз само насеље, повезује саобраћајне токове у транзиту према Београду, Чачку итд., а омогућава и реализацију саобраћајних захтева у обухвату плана и његовом непосредном окружењу.

Државни пут II A реда број 150: Аранђеловац - Љиг - Мионица – Дивци, повезује Љиг са Врујцима, Мионицом и даље Ваљевог према западу, односно Белановицом и даље Аранђеловцем на истоку.

Остале саобраћајнице у обухвату плана су локалног карактера, улице, са главном сврхом приступа конкретним садржајима.

Постојеће стање градског насеља Љиг, у саобраћајном смислу карактерише добра повезаност.

УНУТРАШЊА МРЕЖА

Улична мрежа овог подручја састоји се, углавном од улица које имају карактер сабирних и стамбених саобраћајница. Основно обележје овог простора представља спој планске и спонтане градње. Јасно се уочава део у коме се јавља релативно правилна планска саобраћајна мрежа и то северозападно од Улице Хаџи Рувимове. Насупрот томе део подручја карактерише спонтано настала мрежа „улица“ које прате протезање великих катастарских парцела, које су уситњаване за потребе стамбене

индивидуалне изградње и у оквиру истих одвајани уски прилази до тако формираних грађевинских парцела.

Саобраћајна мрежа није у потпуности дефинисана и одликује се одсуством хијерархијског нивоа саобраћајница, као и неизграђеношћу значајнијих градских саобраћајница које су планиране ранијом Планском документацијом. Систем саобраћаја се своди на мрежу приступних улица, које припадају секундарној мрежи. У неким деловима насеља стамбене улице су са регулацијом мањом од 5м, што отежава приступ комуналним и ватрогасним возилима, и не одговарају саобраћајним проблемима насељених делова.

Пешачка кретања

Пешачење представља основни вид кретања. Пешачка кретања одвијају се флексибилно по оскудној саобраћајној мрежи, а и ван ње. У овом тренутку се за пешачка кретања користи углавном коловоз самих саобраћајница.

2.2.2. Оцена постојећег стања

- одржавање се своди на санирање ударних рупа и замену, односно поновно постављање вертикалне сигнализације,
- лоше стање канала, чиме је онемогућена евакуација површинских вода, што је један од основних узрока краткотрајности коловозних конструкција;
- умањена потребна прегледност, јер растиње поред пута знатним делом залази у слободан, па и у саобраћајни профил;

Генерално, карактеристике саобраћајне мреже подручја ПГР су: недовољна ширина попречних профила улица, лоше стање асфалтног застора или његово потпуно одсуство, потпуно одсуство пратећих елемената попречних профила (пешачке стазе).

Може се закључити да је потребно реконструисати и допунити постојећу и изградити нову мрежу саобраћајница како би се саобраћајно повезале све будуће функционалне целине на простору у складу са планираном наменом, а превасходно остварила адекватна и безбедна веза овог простора са главним градским саобраћајницама, као и Државним путевима I и II реда.

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планирана претежна намена површина

Приликом планирања предметног простора задржава се основни концепт планираних намена дат важећим Планом генералне регулације, уз мање корекције датих површина за поједине намене, саобраћајних површина, као и правила уређења и грађења.

Читав простор ПГР-а је Ибарском магистралом и државним путем за Мионицу подељен на три целине. У оквиру ових целина дефинисане су намене у оквиру различитих начина коришћења, према правилима уређења и грађења.

3.1.1. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје обухвата читав простор Плана.

Површина грађевинског подручја износи **547,53 ha**.

Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на површине јавне и остале намене.

- површине јавне намене обухватају **113,57 ha**

- површине остале намене обухватају **433,96 ha**

У оквиру **површина јавне намене планирани су:**

- Површине и објекти у функцији јавних служби
- Површине и објекти у функцији комуналних делатности
- Уређене зелене површине
- Саобраћајне површине
- Водене површине

У оквиру **површина остале намене планирани су:**

- Површине за комерцијалне делатности
- Површине за становање
- Површине за бањске садржаје
- Површине за спортско-рекреативне садржаје
- Површине за привредне делатности
- Површине у функцији верских објеката
- Шумско и пољопривредно земљиште

На површинама јавне намене није дозвољена изградња објеката који су у супротности са планираном наменом. Дефинисане остале намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на датом простору. Свака намена подразумева и друге, компатибилне намене, које ће бити дефинисане у Нацрту плана кроз правила уређења и организацију по целинама и зонама.

Површине јавне намене

Површине и објекти у функцији јавних служби

Ова намена обухвата скалу различитих терцијарних делатности које су значајне, како за насеље, тако и за гравитационо подручје целе општине. Површине и објекти у функцији јавних служби обухватају: постојеће функције - основна и средња школа, општина, дом здравља, суд, црква, дечија установа, дом културе, библиотека, пошта, локације за измештање постојећих јавних служби - полиција и аутобуска станица, као и новопланиране површине намењене будућим јавним садржајима (ватрогасна станица, објекти социјалног стандарда, клуб пензионера, верски објекти и др...). 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.

Планирана је концентрација јавних садржаја у централној градској зони на површинама између реке Љиг, постојеће трасе Карађорђевог улице и планиране

деонице Нова 1, чиме се на јединственом простору између Општине и Дома здравља формира нови административни центар.

Овај центар у комбинацији са појединачним локацијама распоређеним по насељу у складу са околним садржајима и функционалном повезаношћу формира мрежу јавних служби.

Површине и објекти у функцији комуналних делатности

Ова намена обухвата различите инфраструктурне и комуналне површине које су значајне за функционисање насеља, а најчешће и комплетног гравитационог подручја. На њима се лоцирају објекти који треба да подрже планирану инфраструктуру (трафостанице, далеководи, резервоари, топлане) као и комуналне површине и објекте за јавну употребу (пијаце, гробља).

У оквиру комуналних површина планирани су:

Пијаце - Постојећа зелена пијаца се задржава, уз могућност реконструкције, осавременавања и техничког опремања. Планирана је нова локација за изградњу сточне пијаце поред пута Љиг- Латковић.

Приликом реконструкције постојеће и изградње нове пијаце обавезно је поштовање свих санитарно-хигијенских услова које објекти морају испунити, као и захтева заштите животне средине.

Гробља - Постојећа гробља (Љишко и Бабајићко) се задржавају на истим локацијама, уз планирана проширења у складу са просторним могућностима, санитарно уређење, неопходно комунално опремање и изградњу пратећих садржаја (паркинг, капела ...).

Паркинг од око 135 паркинг места у склопу планираног административног центра, који би задовољио потребе корисника дома здравља, али и других јавних служби у непосредном окружењу. Планирано је озелењавање паркинга високом вегетацијом.

Транспортне површине планиране су у зони „Ибарске магистрале“ као јавни паркинг за тешка теретна возила и путничке аутомобиле који броји око 60 ПМ за путничке аутомобиле и око 15 места за тешка теретна возила. Улаз на овај простор ће се остварити са Ибарске магистрале, као једносмерни из правца Београда. Излаз са паркинг простора предвиђен је на планирану улицу Нову 1, након њене реализације. До изградње Улице Нове 1, за излаз са паркинга користиће се прелазно решење у виду једносмерног улива на Ибарску магистралу. Планирано је озелењавање самог паркинг простора.

Резервоари - Поред два постојећа резервоара, планом се предвиђа изградња два нова резервоара за воду I и II висинске зоне у складу са прописима о извођењу елемената система водоводне мреже. Изградња резервоара је у сврху равномерног снабдевања водом свих потрошача.

ТС 35/10kV „Љиг“ - постојећа трафостаница се задржава, уз могућност реконструкције у складу са правилима за електроенергетску мрежу. При реконструкцији трафостанице могуће је њено смештање у пословни објект чиме би се боље искористио простор у самом центру насеља који она тренутно заузима.

Топлана - постојећа локација котларнице "Ушће" се задржава, уз проширење капацитета и реконструкцију, односно трансформацију у централну котларницу – топлану, тако да задовољи потребе постојећих и планираних корисника система даљинског грејања.

Уређене зелене површине

Ова намена подразумева разноврсне постојеће и планиране типове независних јавних зелених површина - паркови, скверови, дрвореди, зелени коридори, заштитно

зеленило, који чине мрежу урбаног зеленила у оквиру изграђеног подручја, а у комбинацији са природном вегетацијом по ободу (шумама, ливадама, пашњацима ...), јединствен систем зелених површина насеља.

Постојеће паркове и скверове сачувати, уклонити привремене објекте, обновити и реконструисати, те додатно уредити и опремити стандардном инфраструктуром и системом наводњавања, уз посебно уважавање праваца пешачког кретања.

Планиране су нове независне зелене површине, пре свега на простору Бање - централни бањски парк, парковски уређене површине дуж реке и шеталишта, између реке и магистрале, као и заштитно зеленило око постојећих изворишта и бушотина. Приликом пројектовања и уређења ових површина уважавати пешачка кретања, користити репрезентативне засаде и материјале и предвидети просторе за различите видове рекреације, водене површине и стали мобилијар.

Саобраћајне површине

У оквиру јавног грађевинског земљишта – постојећих и планираних улица планирана је изградња саобраћајне инфраструктуре (коловози, тротоари, јавни паркинзи, пешачко бицикличка стаза) у складу са рангом саобраћајнице, као и комуналне инфраструктуре (електроенергетска, термотехничка и телекомуникациона мрежа са објектима, водоводна и канализациона мрежа).

Димензионисање јавне саобраћајне и комуналне инфраструктуре извршено је на бази утврђених урбанистичких параметара и према стеченим обавезама у погледу планираних проширења мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре преузетим из урбанистичких планова којима је већ разрађиван предметни простор, као и на основу студија и планова развоја примарне комуналне инфраструктуре зацртаних од стране надлежних институција и комуналних предузећа.

Водене површине

Водене површине у оквиру Плана обухватају део реке Љиг и поток Годевац који се у њу улива. Планом је предвиђена регулација реке Љиг у циљу заштите од поплава, заштите пољопривредног земљишта, стамбених и инфраструктурних објеката (укључујући и аутопут).

Површине остале намене

Површине за комерцијалне делатности

Површине за комерцијалне делатности планиране су на доминантним улазним правцима, Ибарска магистрала и пут Љиг - Латковић. Обухватају широк спектар комерцијалних садржаја, а посебно су повољне за специјализоване продавнице, сервисе, складишта, посебне пословне комплексе и др, а дуж „магистрале“ и за туристичке садржаје и услуге у функцији транзита. Основна ограничења у оквиру ове намене су у функцији заштите животне средине и компатибилности са планираним наменама у окружењу. Пословно-трговачке улице чине комерцијални потез између атрактивних тачака у централним и традиционално обликованим деловима насеља - улице Хаџи Ђерина, Војводе Мишића, Карађорђевог и Краља Петра. Дуж ових улица концентрисане су јавне службе, трговина, услуге, пословање, објекти архитектонског и културног наслеђа, интензивна колска и пешачка кретања и сл. Планирана је трансформација приземља и прве етажне постојећих објеката у комерцијалне садржаје, њихова доградња и ревитализација. Нова изградња треба да буде репрезентативна, квалитетна и савремена, а осим стамбено-пословних, могућа је и изградња чисто пословних објеката грађених као архитектонско-урбанистичке целине. За ову намену максимални индекс заузетости парцеле је 0,8, а индекс изграђености парцеле је 4,0. Предлаже се максимална спратност објеката до П+4.

Површине за становање

Ова намена простора обухвата становање као основну функцију, али и све друге делатности које су компатибилне са становањем - објекти социјалног стандарда, трговина, услуге, канцеларијско пословање, саобраћајне и зелене површине. Планирано је ширење стамбеног ткива, у складу са актуелним трендовима и постојећим моделима изградње, пре свега континуално изграђене стамбене зоне на северу насеља, као и ширење дуж саобраћајних праваца у јужном делу насеља.

У оквиру ове намене могу се издвојити три типа становања:

- **индивидуално становање** - овај тип становања је најзаступљенији на целокупном простору ПГР-а, од центра до рубних подручја. Објекти су изграђени по ободу блока, најчешће слободностојећи, повучени у односу на регулациону линију, спратности до П+1+Пк. Карактеришу га ниски индекси изграђености и заузетости на парцели, уређени слободни простори окућнице, довољно зеленила, паркирање на парцели. Минимална величина парцеле је 5 ари.
- **колективно становање** – овај тип становања карактеристичан је за централну зону ПГР-а. Површине ове намене планиране су као проширење постојећег насеља "Ушће" - на простору комплекса "Победе", уз Годевачки поток у делу новопланираног административног центра, уз улицу Нова 2 и око пешачке зоне у центру насеља дуж улица Војводе Мишића и Хаџи Ђерине. На површинама планираним 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. Одликује се већом густином изграђености и насељености. Објекти се граде као слободностојећи (насеље "Ушће" и др), окружени блоковским зеленилом, односно у низу по ободу блока (централна зона, пословно-трговачке улице), спратности до П+4. Минимална величина парцеле је 6 ари.
- **апартамско-стамбени садржаји** – планирани су на простору између реке, магистрале и постојећег бањско-лечилишног центра. Планирана је изградња објеката са апартманима за издавање, али и за становање локалног становништва у функцији домаће радности и употпуњавања туристичке понуде бање. Објекти су поланирани у форми вила са више самосталних јединица - апартмана. Паркирање решити у оквиру парцеле. Максимална спратност објеката је П+3, а минимална величина парцеле 6 ари.

Површине за бањске садржаје

Ова намена простора обухвата разноврсне туристичке садржаје у функцији развоја Бање, који се могу поделити на:

- **централни бањски садржаји** – планирани су као нови центар бање и туристичких збивања. Планирана је изградња објеката око централног бањског парка који, поред смештајног (хотели и пансиони) и лечилишног, имају и културно-забавни, услужни, трговински и рекреативни карактер (ресторани, кафеи, посластичарнице, туристичке организације, продавнице, лекарске услуге, спа, верски објекти итд). Приземља објеката по форми и садржају треба да буду атрактивна и репрезентативна. Изградња у оквиру блока могућа је на појединачној грађевинској парцели минималне површине 30 ари, или на целом

блоку, јединствена грађевинска парцела за изградњу хотелског/апартманског комплекса са пратећим садржајима.

- **бањско-лечилишни центар** – планиран је на простору постојећег хотелског комплекса, који се задржава и који, у периоду до реализације централних бањских садржаја, има функцију центра бањских услуга у оквиру којих се могу организовати медицинско – рехабилитациони, терапеутско – релаксациони, смештајно туристичко – угоститељски и сл. садржаји. Планирана је допуна садржаја и осавремењавање у оквиру постојећих граница комплекса и у складу са параметрима. Максимални индекс заузетости парцеле је 0,4, док је максимални индекс изграђености је 1,6. максимална спратност објеката до П+3.
- **пансионско-апартмански смештај** – планиран је за изградњу широког спектра објеката за смештај туриста. У зависности од површине парцеле и комплекса објекти могу бити различити по величини и карактеру - апартмани, апартхотели, пансиони, виле, док се класично становање искључује. Планирана је изградња слободностојећих објеката у оквиру зоне грађења која је дефинисана овим планом. Паркирање решити у оквиру парцеле. Максимална спратност објеката је П+3, а минимална величина парцеле 10 ари.

Површина за спортско-рекреативне садржаје

Површине за спорт и рекреацију планиране су око постојећег фудбалског терена на ободу новопланирног центра Бање. За разлику од бројних рекреативних активности које су планиране као пратеће у склопу свих бањских садржаја, у овој зони је планирано формирање посебног спортског комплекса – адаптација постојећих, доградња нових и пратећих садржаја, инфраструктурно опремање, уређење и осавремењавање.

Површине за привредне делатности

Површине за привредне делатности планиране су у североисточном делу града, између пута Љиг-Латковић, „Ибарске магистрале“, реке и аутопута. Планом се пружа могућност ширења постојећих и изградње нових производних и индустријских погона. Планирано је подизање укупног нивоа комуналне опремљености у оквиру намене, боље саобраћајне везе са Ибарском магистралом и аутопутем, интерне комуникације, подизање заштитног зеленог појаса и већа ефикасност мера заштите животне средине.

У оквиру површина за привредне делатности издвајају се два типа површина:

- **површине производних погона**-у оквиру ових површина које су планиране на рубу стамбених насеља предвиђено је обављање делатности које према нивоу еколошког оптерећења не утичу на намене у окружењу - мале и средње фирме, пекарска и посластичарска производња, сервиси, радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса и др. Приликом реконструкције постојећих и изградње нових погона обавезно је поштовање свих мера заштите животне средине и санитарно-хигијенских услова. Планирана величина комплекса је 0,2 - 5 ха.
- **површине за индустрију**-у оквиру ових површина, планираних на ободу насеља у близини петље аутопута, предвиђено је обављање делатности које према нивоу еколошког оптерећења морају бити лоциране даље од стамбених четврти - мале и средње фирме, тржни центри, већа складишта, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија и др. То су површине за индустрију у којима се планира присуство лаке, чисте индустријске производње и других садржаја

намењених развоју привредних делатности. На овим површинама се могу наћи и објекти компатибилне намене са претежном као што су објекти пословних, комерцијалних и услужних делатности. Приликом реконструкције постојећих и изградње нових комплекса обавезна је примена свих техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине. Минимална величина комплекса је 0,5ha.

Шумске и пољопривредне површине

На контактної зони са урбаним ткивом налазе се пољопривредне површине (њиве, ливаде, воћњаци), које заузимају значајан део подручја плана. Оне су на појединим местима испресецане шумским склоповима различите величине.

У оквиру површина планираним за организацију пољопривредних делатности дозвољава се изградња слободностојећих објеката који су намењени становању, као и помоћни објекти у функцији обављања пољопривредних активности.

Ове површине неопходно је заштитити од непланске градње и неадекватног депоновања отпада, а при том посебно обратити пажњу на очување биодиверзитета.

Површина у функцији верског објекта

Постојећи објекат цркве се задржава са могућношћу повећања капацитета у пратећим објектима, а у складу са потребама верске заједнице. У оквиру ове површине могу се градити објекти у функцији цркве, црквеног дома и остали пратећи објекти. Минимална површина парцеле у оквиру ове намене поклапа се са опредељеном површином. Објекте у оквиру ове зоне градити у складу са потребама верске заједнице, односно у складу са правилима и верским канонима за изградњу ове врсте објеката.

3.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Параметри градње, прилагођени специфичностима појединих целина и подцелина биће дефинисани у нацрту плана.

3.3. Саобраћајна инфраструктура

Друмски саобраћај

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- Стварање услова за успостављање саобраћајног континуитета.
- Стварање услова за градњу нових објеката уз адекватно комунално опремање.

Измене и допуне ПГР-е у делу саобраћајне инфраструктуре углавном су извршене ради усклађивања са дигиталним катастарским подлогама, отклањања уочених техничких грешака плана, као и разматрања и усвајања више иницијатива за измене појединих делова плана.

Израдом коригованог саобраћајног решења у Изменама и допунама плана, извршено је прилагођавање новој дигитализованој катастарској подлози, при чему је одређен број планираних саобраћајница коригован у смислу померања трасе, или елемената попречног профила. Корекције саобраћајног решења обухватају и планирање нових јавних саобраћајних површина, које би биле у функцији садржаја изграђених и планираних на овом простору.

Посебни циљеви развоја друмског саобраћаја

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формиран су циљеви саобраћајне мреже на подручју ПГР-е и то:

Планом су дати **основни циљеви** уређења и изградње на предметном подручју:

- дефинисање саобраћајне мреже у складу са важећом планском документацијом
- рационалније коришћење грађевинског земљишта

Приоритетне активности је потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница и изградње потпуно нове групе саобраћајница са обезбеђивањем стандардних попречних профила, обновом или изградњом савременог коловоза, решавања одводњавања, постављања саобраћајне сигнализације и сл.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Планирана саобраћајна мрежа на обрађиваном простору базира се великим делом на већ изграђеној мрежи друмских саобраћајница, уз њихово дограђивање (проширивање и продужавање).

.Саобраћајна мрежа је дефинисана кроз три категорије саобраћајница. То су:

- аутопут Е-763, Београд - Јужни Јадран
- државни пут IБ реда
- државни пут II А реда
- државни пут II Б реда
- општински путеви

Аутопут Е-763, Београд - Јужни Јадран, пролази делом општине Љиг. Његова траса пролази ободом обухвата предметног плана, кроз његов североисточни део. На око 1,5 km од центра насеља је денивелисана раскрсница овог пута са државним путем IБ реда број 22: Београд - Љиг - Прелјина – Краљево- Рибариће -државна граница са Црном Гором

Ибарска магистрала задржава постојећу трасу, и остаје најважнија саобраћајница која обухват предметног плана повезује са ширим окружењем. Попречни профил ове саобраћајнице чине коловоз ширине 7 m и обострани тротоари ширине по 3 m. Уз пут, обострано у ширини од 6 m, планиран је и заштитни појас. Укупна регулациона ширина пута је 25 m.

Постојећи пут који из центра насеља, поред зграде општине, дома културе и поште води ка Врујцима, Мионици, Дивцима и даље ка Ваљеву (Карађорђева улица) је према Уредби о категоризацији државних путева категорисан као државни пут II реда број 150: Аранђеловац - Љиг - Мионица - Дивци.

Попречни профил ове саобраћајнице чине коловоз ширине 6, односно 7 m и обострани тротоари, ширине 2 односно 2,5 m. Укупна регулациона ширина овог пута је 10, односно 12 m.

У продужетку ове саобраћајнице, посматрано из смера Мионице, од Хаџи Рувимове улице ка Ибарској магистрали (државном путу IБ реда број 22), планирана је улица Нова 1 са укупном регулационом ширином 34 m (коловоз ширине 7 m, обострани тротоари ширине по 3,5 m и заштитни појас ширине по 10 m). Ова улица би преко две планиране кружне раскрснице повезивала директно две важне саобраћајнице - Ибарску магистралу (државни пут IБ реда број 22) и државни пут IIA реда број 150, измештајући првенствено теретни, а и део путничког саобраћаја из централне зоне насеља. Планираном кружном раскрсницом на укрштању Улице Нове 1, односно Милорада Драшковића са Ибарском магистралом, обезбеђује се неопходно успоравање примарних саобраћајних токова кроз насеље, али не и њихово непотребно заустављање, а истовремено и несметано укључивање саобраћајних токова из насеља на Ибарску магистралу и обрнуто.

Примарној саобраћајној мрежи припада и Улица Хаџи Рувимова – деоница државног пута IIБ реда 361: Љиг - Латковић која има важну улогу повезивања у северном делу обрађиваног подручја, од Улице Карађорђево према северном излазу за Лајковац. Траса ове саобраћајнице се задржава, али се предлаже проширење попречног профила на коловоз ширине 7м са обостраним тротоарима ширине 2м.

Основну мрежу примарних саобраћајница допуњује мрежа секундарних – сабирних градских улица.

Остатак планиране саобраћајне мреже чине саобраћајнице нижег ранга, улице које унутар предметног обухвата повезују планиране зоне и у оквиру зона опслужују планиране намене и садржаје. Њихова регулациона ширина се креће од 5,5 (колско-пешачке) до 15 м, зависно од броја и ширине планираних елемената попречног профила.

Постојеће саобраћајнице, категорисане као важније секундарне улице су:

- Улица Хаџи Ђерина (у продужетку Живорада Јеловића). Будући профил ове саобраћајнице састоји се Планирана је са профилем који се састоји од коловоза ширине 5,5м, ивичног зеленила између коловоза и тротоара ширине 1.5м и обостраних тротоара ширине 3м (зона од пешачког дела Улице Војводе Мишића поред парка и Гимназије). У продужетку је ова саобраћајница планирана са коловозом ширине 5.5м и обостраним тротоарима ширине 1.5м.
- Улица Војводе Мишића, која се везује на улицу Хаџи Ђерину без директног изласка на Државни пут. Планирана је са профилем који се састоји од коловоза ширине 6м, разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 1.5м и обостраних тротоара ширине 3м (зона парка и Гимназије). У продужетку је ова саобраћајница планирана са коловозом ширине 5.5м и обостраним тротоарима ширине 1.5м.
- Улица Деспота Стефана – веза са Улицом Челика Вукдрага која ограничава југоисточни део простора са попречним профилем који се састоји из коловоза ширине 5.5м и обостраним тротоарима променљиве ширине од 3м до 1.5м

Осим поменуте Улице Нова 1 која припада примарној мрежи, планирано је још нових саобраћајница секундарног карактера:

- 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 профилем који се састоји од коловоза ширине 6,5м, разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 1.5м и обостраних тротоара ширине 3м.
- Улица Нова 4, планирана по постојећој траси Индустијске улице од „Победе“ до која, такође, оивичава планирану зону производних погона и омогућава директну везу планиране индустријске зоне са прикључком на аутопут и Ибарском магистралом са профилем који се састоји од коловоза ширине 7м и обостраних тротоара ширине по 2м и разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 2м
- Улица Нова 5 (представља наставак Улице нове 4, од раскрснице са Улицом нова 3) омогућава везу планиране индустријске зоне са прикључком на аутопут и Ибарском магистралом. Планирани профил ове улице се такође састоји од коловоза ширине 7м, разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 2м и обостраних тротоара ширине 2м.
- Улица Нова 3, која оивичава планирану зону производних погона са профилем који се састоји од коловоза ширине 7м, разделног зеленила између коловоза и тротоара ширине 2м и обостраних тротоара ширине 2м.
- Остале нове улице су планиране углавном са сврхом приступа планираним зонама индивидуалног становања и не служе потребама транзитног саобраћаја.

Предвиђене су са профилом који се састоји од коловоза минималне ширине 5.5м и обостраним тротоарима минималне ширине 1.5м.

- Улица Нова 3 је једна од секундарних саобраћајница приступног карактера са умиреним саобраћајем. Њена превасходна функција је задовољење потреба станара у смислу колског приступа објектима, али и да у свом окружењу не угрожава шетњу, одмор и игру деце испред зграда. У циљу задовољења ових потреба профил саобраћајнице планиран је са коловозом ширине 6м и обостраним тротоаром ширине 2м.
- Поједине саобраћајнице са једносмерним начином одвијања саобраћаја (делови Улице Краља Петра, Војводе Мишића и Улице Хаџи Рувимове) се могу задржати у постојећем режиму.

Елементи попречног профила саобраћајница унутар регулацине ширине нису обавезујући, и могу се мењати кроз даљу разраду техничке документације.

Бициклически саобраћај

Пешачко-бициклическа површина планирана је делом у профилу општинског пута, који води ка Врујцима и планираном бањском комплексу, по траси постојеће "стазе здравља", а једним делом је планирана и уз корито реке. Планирана ширина ових површина је од 3,5 до 6 м. Планирана дужина пешачко-бициклических стаза на простору плана износи 5км.

Паркирање

Јавно паркирање у обухвату нацрта плана решено је у функцији планираних намена површина, тако што је из приступне саобраћајнице предложено паркирање стандардних димензија 2.5x5.0м. Уз Дом здравља је планиран паркинг простор (око 135 паркинг места), који би задовољавао потребе за паркирањем корисника дома здравља, а такође и корисника других јавних служби које су планиране у непосредној близини овог простора. У зони комерцијалних делатности уз Ибарску магистралу, формиран је паркинг капацитета 85 паркинг места са приступном саобраћајницом која се везује на државни пут. У зони пансионско-апартманског смештаја и бањско-лечилишног центра обезбеђено је око 140 јавних паркинг места. У зони Бабајићког гробља формиран је паркинг капацитета око 100 места, а у зони Лјушког гробља, такође је предложен паркинг са 24 паркинг места. У Улици Милорада Драшковића и Рулићевој предложено је подужно паркирање укупног капацитета 32 паркинг места. Укупан број паркинг места илустративно приказаних у Плану генералне регулације износи око 650. Могуће је планирање паркинга у оквиру претежних намена директно са саобраћајница или формирањем паркинга са прилазом у оквиру сопствене парцеле. Поред предложених локација, паркирање на нивоу плана може се организовати као улично, подужно у оквиру саобраћајница чији профил то дозвоља.

Остале потребе за паркирањем решаваће се у оквиру индивидуалних парцела по важећим стандардима.

Паркирање возила, обавезно је решавати уз објекте на отвореној површини припадајуће парцеле, или у гаражама у оквиру објеката на припадајућим парцелама, према захтевима који проистичу из намене објеката, а у складу са важећим стандардима и нормативима. Прорачун потребног броја паркинг места за нове објекте, као и за објекте који се дограђују или реконструишу, се заснива на следећим нормативима:

***Нормативи за планирање паркирања**

Намена	1 паркинг место на:
Становање	1 стан
Хотел (према категорији)	2-10 кревета + 1 п.м. за аутобусе на 30 кревета
Хотел (апартманског типа)	2 апартмана
Тржни центри	55 м ² БРГП

Ресторани и кафане	4-8 столица
Спортски објекти	10-14 гледалаца
Верски објекти	20 m ² БРГП
Бископ, дом културе	5-10 седишта
Производно-прерађивачки и индустријски објекти	8 запослених
Банке	70m ²
Медицинске установе	70m ²
Административне установе	70m ²
Поште	150m ²
Трговина на мало	100m ²

Јавни превоз путника

Линије јавног путничког превоза се организују на свим планираним путевима, у складу са саобраћајним захтевима и потребама. На државном путу IБ реда, планирано је да се нише за аутобуска стајалишта одвоје од саобраћајне траке разделним острвом. Уз Ибарску магистралу (државни пут I реда), у зони кружне раскрснице, планирана је површина за смештај аутобуске станице. Њен положај, као и положај прикључка на јавне саобраћајнице – Улице Нове 1, омогућава несметан и безбедан приступ аутобусима до планираног комплекса аутобуске станице. Предвиђена је за опслуживање путника у доласку, одласку и транзитну, а са планираним аутобуским стајалиштима на Ибарској магистрали испред саме аутобуске станице, могуће је и квалитетно опслуживање путника који користе пролазне линије аутобуског превоза, које у знатној мери учествују у укупном превозу путника. Планирани капацитет аутобуске станице је 10 аутобуских перона, 10 паркинг места за аутобусе и 32 паркинг места за аутомобиле и такси возила.

Транспортне површине

У зони Ибарске магистрале, изграђен је јавни паркинг за тешка теретна возила и путничке аутомобиле који броји око 60 ПМ за путничке аутомобиле и око 15 места за тешка теретна возила. Улаз - излаз на овај простор се остварује са Ибарске магистрале, као једносмерни из правца Београда. Након реализације Улице Нове 1, може се остварити прикључак паркинг простора који је предвиђен у ПГР-у.

Пешачки саобраћај

Обзиром на специфичност положаја и атрактивност планираних садржаја на предметном простору, посебна пажња посвећена је пешачком и бициклическом саобраћају. Пешачке површине у виду стаза, тротоара платоа планиране су дуж читавог простора у циљу безбедног кретања пешака као и могућности њиховог окупљања и организовања манифестација. Системом бициклическо-пешачких комуникација омогућено је повезивање свих садржаја обрађиваног простора са кључним правцима кретања. Мрежа пешачко-бициклических стаза и тротоара уз готово све колске саобраћајнице омогућава безбедност свих учесника у саобраћају. Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице, обостраним, тротоарима минималне ширине 1,5 m, и као пешачке комуникације унутар појединих намена. Такође, пешачка кретања планирана су и по пешачко-бициклическој стази приказаној на одговарајућем графичком прилогу.

Укупна површина планиране саобраћајне мреже на простору Плана генералне регулације – коловоз, тротоари, паркинзи пешачко-бициклическе, рекреативне стазе и платои износи 499 670m² што је око 10% укупне површине

3.4. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m ²)	
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ		
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		
Површине за комерцијалне делатности	131.037,13	4.339.561,78
Површине за бањске садржаје		
Централни бањски садржаји	34.256,66	
Бањско-лечилишни центар	41.111,34	
Пансионско-апартмански смештај	23.715,74	
Површине за становање		
Индивидуално становање	1.521.080,43	
Колективно становање	90.431,25	
Апартманско-стамбени садржаји	44.199,61	
Површине за спорт и рекреацију	48.808,80	
Површине за привредне делатности		
Површине производних погона	94.808,55	
Површине за индустрију	188.815,08	
Површине за верске објекте	14.349,08	
Шумске и пољопривредне површине	2.106.948,11	
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Површине јавних служби	86.974,52	1.135.689,20
Комуналне површине	94.698,89	
Уређене зелене површине	102.227,07	
Саобраћајне површине	550.661,36	
Пешачке површине	12.159,29	
Површине у функцији аутопута	227.406,44	
Водене површине	61.561,63	
УКУПНО		5.475.250,98

4. ЗАКЉУЧАК

План генералне регулације за насељено место Љиг, треба да створи услове за повећање квалитета коришћења простора који је предмет Плана, као и привођење намене реалним потребама на датом простору.

децембар, 2024. год.