

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД УЖИЦЕ



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„УЖИЦЕ - ЦЕНТРАЛНИ ДЕО“
III ФАЗА**

МАТЕРИЈАЛ ЗА ЈАВНИ УВИД

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

ГРАД УЖИЦЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ,
ИЗГРАДЊУ И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ
ПОСЛОВЕ, УЖИЦЕ

ОБРАЂИВАЧ

ЈП "УЖИЦЕ РАЗВОЈ" УЖИЦЕ

ДИРЕКТОР

.....
Никола МАКСИМОВИЋ, дипл.инж.маш.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА

.....
Ана МИЛИВОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста:бр. лиценце 200 1153 09

КООРДИНАТОР

.....
Ружа ПЕНЕЗИЋ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- РАДНИ ТИМ
- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ПЛАНА
2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА УЖИЦА ДО 2020. ГОДИНЕ
3. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
4. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА
5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. ПРИКАЗ ШИРЕГ ПОДРУЧЈА СА ОБУХВАТОМ ПЛАНА И ТОПОГРАФСКО-КАТАСТАРСКИМ ПОДАЦИМА 1: 2 500
2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА 1:10 000

О П Ш Т И Д Е О

РАДНИ ТИМ :

Ана Миливојевић, дипл.инж.арх.
Мила Арсовић, дипл.пр.планер
Ивана Марковић, дипл.инж.арх.
Весна Јованетић, дипл.географ
Вера Алексић, грађ.тех.

Република Србија
Агенција за привредне регистреРегистар привредних субјеката
БД 103361/2016Дана, 26.12.2016. године
БеоградЈавно предузеће за саобраћај, урбанизам,
управљање путевима и развој
"Ужице развој" Ужице 5000120286372

ПРИМЉЕНО: 27. 12. 2016			
Орг. јед.	Број	Прилог	Вредност
07	1250		

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU UŽICE SA POTPUNOM ODGOVORNOŠĆU, UŽICE, матични број: 07367112, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Никола Максимовић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

**JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU UŽICE SA POTPUNOM
ODGOVORNOŠĆU, UŽICE**

Регистарски/матични број: 07367112

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

JAVNO PREDUZEĆE DIREKCIJA ZA IZGRADNJU UŽICE SA POTPUNOM
ODGOVORNOŠĆU, UŽICE

Уписује се:

JAVNO PREDUZEĆE ZA SAOBRAĆAJ, URBANIZAM, UPRAVLJANJE PUTEVIMA I
RAZVOJ UŽICE RAZVOJ UŽICE

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

JAVNO PREDUZEĆE UŽICE RAZVOJ UŽICE

Промена претежне делатности:

Брише се:

4311 - Рушење објеката

Уписује се:

4931 - Градски и приградски копчени превоз путника.

Промена датума оснивачког акта:

Уписује се:
02.12.2016. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Уписује се:
Име и презиме: Жарко Радосављевић
ЈМБГ: 1808953792215

Чланови надзорног одбора:

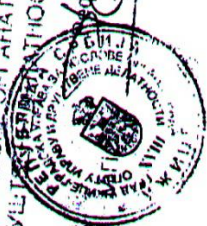
- Уписује се:
- Име и презиме: Жарко Радосављевић
ЈМБГ: 1808953792215
 - Име и презиме: Лепосава Божић
ЈМБГ: 3005962795016
 - Име и презиме: Тијосав Тарабић
ЈМБГ: 0609952790018

Регистрација документа:

- Уписује се:
- Измене оснивачког акта од 02.12.2016 године.

Свака промена у складу са Законом о привредним регистрима, обавља се у складу са одредбама Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, осим у случајевима предвиђеним Законом о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, који је изворна исправа налази се од табачка такса за оверу од _____ табачка на основу чл. _____ дин. наплаћена ослобођена, _____ год. _____ ЗОЛТ-а

ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПОСЛОВЕ АГЕНЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
ОПШТУ УПРАВУ И ДРУШТВЕНЕ ДЕЈАТЕЛНОСТИ
Ов.бр. 24664
Дана 27 DEC 2016



Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 103361/2016, дана 23.12.2016. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 97877/2016 од 12.12.2016 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б), 10) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштва и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР
Милан Милосавић





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ана С. Миливојевић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 3110963795026

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1153 09



У Београду,
2. јула 2009. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На предлог Градског већа града Ужица, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина града Ужица, на седници одржаној 01. 12. 2009.г., донела је Одлуку о приступању изради плана генералне регулације „Ужице“-централни део I број 350-84/09 (Сл.лист града Ужица", број 19/09). Затим је на седници 27.11.2013. Комисија за планове дала сагласност за предложену фазну израду „ ради ефикасније израде и планског сагледавања градске зоне “.

У складу са Мишљењем Комисије за планове, које је усвојено на VIII седници I број 350-13/18-02, приступило се измени Одлуке о изради Плана генералне регулације „Ужице-централни део“ у смислу фазне израде Плана, да би 7. јуна 2018. на седници Скупштине града Ужица, под бројем 350-24/2018, усвојена Одлука о изменама и допунама одлуке о приступању изради плана генералне регулације „Ужице-централни део“ (Сл. лист града Ужица 26/18).

Након израде и усвајања Плана генералне регулације „ Ужице – централни део“ I и II фазе, приступа се детаљној планској разради за преостали део територије просторне целине Ужице.

У складу са чланом 45а Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 - др. Закон и 9/2020) и чланом 37 и 38 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32 од 3. маја 2019), предмет раног јавног увида је елаборат који садржи основна концептуална планска решења.

1. ОБУХВАТ И ГРАНИЦА ПЛАНА

Планом је обухваћен преостали део просторне целине Ужице, које није детаљније разрађен у претходним фазама разраде просторне целине Ужице, као и плановима детаљне регулације.

Границом су обухваћене две, просторно независне површине – III А и III Б:

III А - дефинисан је границама усвојених планова генералне регулације за просторне целине Турица, централну зону Ужица – I и II фаза, као и границама планова детаљне регулације: дела Омладинске улице, Старог града и за локацију хотела „Турист“ на градској плажи. Површина плана ~ 25 80 20.5 m².

III Б – северни део просторне целине Ужице, дефинисан је границом ГУП-а, плановима генералне регулације за просторне целине Турица, Царина и централну зону Ужица – I фаза. Површина плана ~ 455 96 2 m².

Корекција границе у односу на усвојене планове је условљена планским решењима (планирана или коригована регулација). Коначна граница Плана биће дефинисана нацртом Плана и условљена планским решењем.

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГРАДА УЖИЦА ДО 2020. ГОДИНЕ

ГУП-ом је подела грађевинског подручја на зоне са дефинисаним правилима грађења, извршена на основу нивоа заступљености основних функција у претежној намени површина (првенствено становања и централних функција) и према интензитету коришћења простора у оквиру одређене функције (типова становања и видова централних активности).

Границом плана су обухваћене :

- зона 1: простор градског центра;
 - зона 2: ужа контактна зона градског центра и централна зона просторне целине
 - зона 3: шира контактна зона градског центра;
 - зона 4: рубна градска зона;
 - зона 6: комплекс пољопривреде
- **зона 1: простор градског центра**

У зони градског центра треба дефинисати јасне услове грађења за изградњу и уређење подзона, са циљем успостављања оптималне просторне организације центра, без неконтролисаног повећања густине становања и уз очување културно-историјских и амбијенталних вредности постојеће урбане структуре.

ГУП-ом је дефинисана претежна намена у градском центру: отворени градски простори, централне функције Ц2, јавне службе и вишепородично становање. Заступљени тип становања - вишепородично становање: иако становање на нивоу блока има карактеристике вишепородичног становања, у објектима није лимитиран број стамбених јединица, као ни проценат учешћа допунских и пратећих садржаја у укупној БРГП објекта. Детаљнијом урбанистичком разрадом дефинише се регулација постојећих и планираних градских блокова. У успостављеној урбаној матрици, висина објеката у уличним фронтима не може прелазити 1.5 ширину регулационог појаса (растојање између регулационих линија). На постојећим грађевинским парцелама чије су површине мање од прописаних, правила грађења дефинисати кроз даљу планску разраду, уз поштовање прописане хоризонталне регулације на парцели у одређеној подзони. Није дозвољена изградња помоћних објеката на парцели (гараже, оставе);

Типови блокова у градском центру:

З а т в о р е н и б л о к у градском центру: карактерише га успостављена урбана матрица, чија регулациона линија представља границу са просторима јавне намене (улице, тргови,). Реконструкција подразумева увећање стандарда коришћења простора кроз: ослобађање унутрашњости блокова, трансформацију намене објеката и стварање нових слободних површина, боље проветравање и осветљење блока. Објекти су постављени на регулациону линију или паралелно са њом, изграђени по ободу блока (у прекинутом и непрекинутом низу, ретко као слободностојећи), са повременим функционалним и визуелним продорима.

П а р ц е л а

минимална површина парцеле:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| - за слободностојеће објекте | 400 m ² |
| - за објекте у низу | 250 m ² |

растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије	0-5.0 m`
--	----------

растојање габарита објекта од бочних граница парцеле:

- | | |
|------------------------------|--------------------|
| - за слободностојеће објекте | 1/5 h (мин.2.5 m`) |
| - у непрекинутом низу | 0 m` |
| - за први и последњи у низу | 1/5 h (мин.2.5 m`) |

растојање габарита објекта од бочног суседног објекта:

- | | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - за слободностојеће објекте | 1/3 h вишег објекта (мин.4.0m) |
|------------------------------|--------------------------------|

- у непрекинутом низу	0 m`
- за први и последњи у низу	1/3 h вишег објекта (мин.4.0m)
растојање габарита објекта од задње границе парцеле	1/3 h (мин.5.0 m`)
растојање габарита објекта од наспрамног објекта иза задње гр. Парцеле - 2/3h(мин.10 m`)	

Отворени блок у градском центру: карактеришу га слободно постављени пословни и пословно-стамбени (вишепородични) објекти, који су обично повучени у односу на регулациону линију блока.

П а р ц е л а:

минимална површина парцеле	500 m2
растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле	0 -5.0 m`
растојање габарита објекта од бочних граница парцеле	1/5 h објекта
растојање габарита објекта од суседног објекта у блоку	1/3 h вишег објекта

У 1.5. Урбанистички параметри претежне намене: вишепородично становање

- % учешћа претежне намене у укупној БРГП	71% - 89%
- пратећа намена: централне функције Ц2	11% - 29%
- у граници дела блока веће концентрације централних садржаја	до 60%
- иста правила (мин. површина парцеле и урбанистички параметри) се примењују за изградњу објеката претежне или пратеће намене	

П а р ц е л а: важе правила за отворени блок у градском центру

- максимални индекс изграђености "Ии"	3.0
- максимални индекс заузатости "Из"	65%
- максимална спратност објеката	5 надземних етажа
- минимални проценат зелених површина	15%

за парцелу у унутрашњости блока :

- максимални индекс изграђености "Ии"	0.8
- максимални индекс заузатости "Из"	40%
- максимална спратност објеката	3 надземне етажа

• **зона 2:ужа контактна зона градског центра и централна зона просторне целине**

Знатно процентуално учешће јавних функција и централних активности у односу на укупну БРГП. Комерцијалне и јавне функције, вишепородично и мешовито становање као примарне намене у овим зонама условљавају појачану концентрацију и интензитет активности. У случају формирања посебне парцеле за комерцијалне саджаје Ц1 (трговина, занатство и услуге, пословање) мин. парцела је 500.00 m², на коју се примењују урбанистички параметри прописани за ту подзону. Детаљнијом урбанистичком разрадом, увођењем планиране секундарне уличне мреже, дефинише се регулација постојећих и планираних градских блокова. У успостављеној урбаној матрици, висина објеката у уличним фронтима не може прелазити 1 ширину регулационог појаса. У свим зонама, изузев становања у викенд и зони градског центра, на парцелама града Ужица могуће је градити вишепородичне објекте приступачног становања, у складу са урбанистичким параметрима

Типови блокова у зони 2:

Отворени блок

П а р ц е л а:

минимална површина парцеле	500 m2
растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије	0 - 5.0 m`
растојање габарита објеката од бочних граница парцеле	1/5h објекта
растојање габарита објеката од суседног објекта у блоку	1/2 h вишег објекта

М е ш о в и т и б л о к: карактеристични тип блока за зону недовршене трансформације - отворени блок са елементима затвореног блока и формираним низовима у уличним фронтима главних праваца.

П а р ц е л а:

мин. површина парцеле за вишепородичне објекте: прописане за сваку подзону	
мин. површина парцеле за породичне објекте: прописане за сваку подзону	
растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије	0-5.0 m`
растојање габарита објеката од бочних граница парцеле:	

- за слободностојеће објекте	1/5 h (мин.2.5 m`)
- у непрекинутом низу	0 m
- за први и последњи у низу	1/5 h (мин.2.5 m`)
растојање габарита објеката од бочног суседног објекта:	
- за слободностојеће објекте	1/2h вишег објекта (мин.4.0m)
- за први и последњи у низу	1/2 h вишег објекта (мин.4.0m)
растојање габарита објеката од задње границе парцеле	
	мин.5.0 m`
растојање габарита објеката од наспрамног објекта иза задње границе парцеле	
	1/2 h вишег објекта
Блок породичног становања:	
Парцела:	
минимална површина новоформиране парцеле: прописана за сваку подзону	
растојање габарита објеката од бочних граница парцеле:	
- за слободностојеће објекте	мин.2.5 m`
- у непрекинутом низу	0 m`
- за први и последњи у низу	мин.2.5 m`
растојање габарита објеката од бочног суседног објекта:	
- за слободностојеће објекте	мин.4.0 m`
- у непрекинутом низу	0 m
- за први и последњи у низу	мин.4.0 m`
растојање габарита објеката од задње границе парцеле	
	мин.5.0 m`
растојање габарита објеката од наспрамног објекта објекта иза задње границе парцеле	
	мин.8.0 m`

У 2.2. Урбанистички параметри на простору претежне намене: мешовито (породично и вишепородично) становање

- % учешћа становања према укупној БРГП	71% - 91%
- пратећа намена: централне функције Ц2	до 29%
- у граници дела блока веће концентрације централних садржаја	до 89%
- исти урбанистички параметри се примењују за изградњу објеката претежне или пратеће намене	

Парцела: важе правила за мешовити блок

- максимални индекс изграђености "Ии"	1.8
- максимални индекс заузатости "Из"	50%
- максимална спратност објеката	4 надземних етажа
- минимални проценат зелених површина	20%

мин. површина парцеле за вишепородичне објекте:

- за слободностојеће објекте	600 m2
- за објекте у низу	550 m2

мин. површина парцеле за новоформиране породичне објекте и објекте Ц2:

- за слободностојеће објекте	300 m2
- за објекте у низу	250 m2

за парцелу минималне површине 1000 m2:

- максимални индекс изграђености "Ии"	2.2
- максимални индекс заузатости "Из"	60%

У 2.3. Урбанистички параметри на простору претежне намене: мешовито, вишепородично и породично становање

- % учешћа претежне намене у укупној БРГП	71% - 91%
- допунска намена: централне функције Ц2	до 29%
- исти урбанистички параметри се примењују за изградњу објеката претежне и допунске намене	

Парцела: важе правила за мешовити блок

- макс. индекс изграђености "Ии"	2.2
- макс. индекс заузетости "Из"	55%

мин.површина парцеле за вишепородично становање:

- за слободностојеће објекте	600 m2
- за објекте у низу	550 m2

мин.површина новоформиране парцеле за породично становање и објекте Ц2:

- за слободностојеће објекте	300 m2
------------------------------	--------

- за објекте у низу 250 m²
- вертикална регулација: макс. спратност објеката 4 надземне етаже

У 2.6. Урбанистички параметри за ниво блока на простору претежне намене: м е ш о в и т о (породично и вишепородично) с т а н о в а њ е

- % становања у односу на укупну БРГП 51% - 81%
- % пратеће намене: комерцијални садржаји Ц2 до 20%
- исти урбанистички параметри се примењују за изградњу објеката претежне и пратеће намене

П а р ц е л а: правила важе за м е ш о в и т и б л о к:

- максимални индекс изграђености "Ии" 1.4
- максимални индекс заузатости "Из" 50%
- максимална спратност објеката 4 надземне етаже
- минимални проценат зелених површина 20%
- минимална површина парцеле за вишепородичне објекте:
 - за слободностојеће објекте 600 m²
 - за објекте у низу 550 m²
- минимална површина новоформиране парцеле за породичне и комерцијалне објекте Ц2:
 - за слободностојеће објекте 300 m²
 - за објекте у низу 250 m²
- растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле 0-5.0 m`

зона 3 : шира контактна зона градског центра

Идентитет шире контактне зоне градског центра дефинише породично становање, као примарни начин коришћења простора. Остали садржаји на просторима у којима је становање претежна намена искључиво су заступљени као пратећи са процентуалним учешћем у укупној БРГП до 21%. Дозвољена је реконструкција постојеће и изградња нове саобраћајне мреже и осталих инфраструктурних система. На планираним површинама са претежном стамбеном наменом, поред планираних допунских и претежних намена могу се градити и: објекти јавних функција и служби, блоковско зеленило и објекти спорта и рекреације, комунална инфраструктура, саобраћајни објекти (улице, гараже, паркинзи). Дозвољена је изградња помоћних објеката. На постојећим грађевинским парцелама чије су површине мање од прописаних, правила грађења дефинисати кроз даљу планску разраду, уз поштовање хоризонталне регулације на парцели. У свим зонама, изузев становања у викенд и зони градског центра, на парцелама града Ужица могуће је градити вишепородичне објекте приступачног становања, у складу са урбанистичким параметрима.

Типови блокова у широј контактної зони градског центра:

Б л о к п о р о д и ч н о г с т а н о в а њ а:

- минимална новоформирана парцела за породично становање и централне функције Ц2:
 - за слободностојеће објекте 350 m²
 - за објекте у низу 300 m²
- минимална новоформирана парцела за централне функције Ц1 500 m`

растојање објеката од бочних граница парцеле:

- за слободностојеће објекте мин.2.5 m`
- у непрекинутом низу 0 m`
- за први и последњи у низу мин.2.5 m`

растојање објеката од бочног суседног објекта:

- за слободностојеће објекте мин.4.0 m`
- у непрекинутом низу 0 m`
- за први и последњи у низу мин.4.0 m`

растојање габарита објеката од задње границе парцеле мин.5.0 m`

растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије макс.10 m`

растојање габарита објеката од наспрамног објекта иза задње гр. парцеле мин.8.0 m`

О т в о р е н и б л о к: постојећи блокови вишепородичног становања на које се примењују урбанистичка правила прописана за урбанистичку целину IV:

У 3.2. Урбанистички параметри на простору претежне намене: п о р о д и ч н о с т а н о в а њ е

- % учешће претежне намене у укупној БРГП	до 91%
- % учешће пратеће намене у укупној БРГП	до 21%
- у граници дела блока веће концентрације централних садржаја:	до 70%

П а р ц е л а: правила важе за блок породичног становања

максимални индекс изграђености "Ии"	1.2
максимални индекс заузатости "Из"	50%
максимална спратност објеката	3 надземне етаже
минимални проценат зелених површина	30%

У 3.3. Урбанистички параметри на простору претежне намене: п о р о д и ч н о с т а н о в а њ е

- % учешће претежне намене у укупној БРГП	51 - 81%
- % учешће пратеће намене у укупној БРГП	21% - 49%
- у граници дела блока веће концентрације централних садржаја	до 69%

П а р ц е л а: правила важе за блок породичног становања

максимални индекс изграђености "Ии"	1.4
максимални индекс заузатости "Из"	50%
максимална спратност објеката	Знадземне етаже
минимални проценат зелених површина	25%

• **зона 4:рубна градска зона**

Урбанистичке зоне настале проширењем, повезивањем и укрупњавањем простора започете, породичне, углавном бесправне градње. Урбана обнова подручја градске периферије - подизање стандарда подручја и промена слике насеља, спроводи се кроз санацију постојећих насеља, уз планирање простора за реализацију потребних пратећих садржаја. Примарни начин коришћења простора у овој зони је породично становање. Остали садржаји на просторима у којима је становање претежна намена искључиво су заступљени као пратећи са процентуалним учешћем у укупној БРГП до 21%, и то:

- централне функције Ц1 - терцијарне делатности (комерцијални садржаји): трговина, финансијско, бакнарско, агенцијско и управно пословање, занати и услуге. У овој зони нису детерминисани могући садржаји у оквиру централних функција. У случају формирања парцеле за изградњу објекта искључиво комерцијалне намене Ц1, минимална површина парцеле је 500 m², на коју се примењују урбанистички параметри прописани за ту подзону;
- централне функције Ц2 - терцијарне делатности (комерцијални садржаји): трговина, угоститељство, финансијско, бакнарско, агенцијско и управно пословање, "чисти" занати и услуге. У случају формирања парцеле за изградњу објекта искључиво комерцијалне намене Ц1, минимална површина парцеле је 400 m², на коју се примењују урбанистички параметри прописани за ту подзону;
- секундарне делатности С2: грађевинарство, производно занатство, складиштење и велепродајни центри. Ове делатности не могу представљати допунску или пратећу намену на парцели претежне стамбене намене већ само на нивоу блока, тако што ће се за изградњу објекта секундарних делатности формирати посебна грађевинска парцела, минималне површине 2000 m².

На просторима где секундарне делатности представљају претежну намену, централни садржаји Ц1 су заступљени као допунска или пратећа намена, и на нивоу блока и парцеле. Минимална површина парцеле за изградњу објеката секундарних делатности је 2000 m², а у случају формирања посебних парцела за изградњу објекте централних садржаја Ц1 предвидети парцелу минималне површине 500 m²

На планираним површинама са претежном стамбеном наменом, поред планираних допунских и претежних намена могу се градити и: објекти јавних функција и служби, блоковско зеленило и објекти спорта и рекреације, комунална инфраструктура, саобраћајни објекти (улице, гараже, паркинзи). Дозвољена је изградња помоћних објеката. Дозвољена је реконструкција постојеће и градња нове саобраћајне мреже и осталих инфраструктурних система. У свим

зонама, изузев становања у викенд и зони градског центра, на парцелама града Ужица могуће је градити вишепородичне објекте приступачног становања, у складу са урбанистичким параметрима. Обезбедити минимално прописан број паркинг места према нормативима за одређену намену објеката, изградњом паркинг места у оквиру објекта или у граници грађевинске парцеле

Блок породичног становања:

минимална новоформирана парцела:

- за слободностојеће објекте 400 m²
- за објекте у низу 350 m²

растојање габарита објеката од бочних граница парцеле:

- за слободностојеће објекте мин.3.0 m`
- у непрекинутом низу 0 m`
- за први и последњи у низу мин.4.0 m`

растојање габарита објеката од бочног суседног објекта:

- за слободностојеће објекте мин.4.0 m`
- у непрекинутом низу 0 m`
- за први и последњи у низу мин.5.0 m`

растојање објеката од задње границе парцеле мин.6.0 m`

растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије макс.10 m`

растојање габарита објеката од наспрамног објекта иза задње границе парцеле мин.8.0 m`

• зона б: комплекс пољопривреде, простор ван грађевинског подручја:

Намена:

- производња пољопривредних производа;
- производња хране;
- складиштење пољопривредних производа;
- складиштење воћа (хладњаче);
- производња и складиштење сточне хране;

Минимално заштитно одстојање:

- између стамбених објеката и ораница и плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и пестицидима износи 800.00 m`;
- у заштитном појасу минималне ширине од 10.00 m`, између пољопривредних парцела и обале водотока није допуштена употреба пестицида и вештачког ђубрива;

Парцела:

- минимална површина парцеле 0.50 ha
- минимална ширина парцеле 25.00 m`

Индекс изграђености "Ии" на парцели површине:

- до 1.0 ha 0.3
- од 1.0 ha до 3.0 ha 0.25
- преко 3.0 ha 0.2

Индекс заузетости "Из":

- до 1.0 ha 30%
- од 1.0 ha до 3.0 ha 25%
- преко 3.0 ha 20%

Планом је предвиђена могућност промене намене пољопривредног земљишта и коришћење у непољопривредне сврхе (за изградњу објеката) кроз израду урбанистичких планова нижег реда.

2. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Општи циљеви израде Плана су стварање планског основа, кроз утврђивање правила уређења и грађења, за:

- рационално коришћење земљишта,
- заштита јавног интереса;
- стварање просторних услова за уређење и нову изградњу са дефинисањем урбанистичких параметара;
- усклађивање потреба инвеститора са могућностима локације, чиме би се стварили услови за израду урбанистичко-техничких докумената и издавање локацијских услова и грађевинске дозволе;

4. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана претежна намена простора следи концепт уређења успостављен планом вишег реда (ГУП града Ужица), уз усаглашавање са одредбама важећих закона.

У складу са чланом 31 Закона о планирању и изградњи, правилима грађења биће дефинисане и компатибилне намене.

5. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти израде Плана су побољшање услова раализацији планских решења за делове простора у обухвату плана:

- урбана обнова дела градског насеља (подзона У 3.2.), успостављањем боље интерне саобраћајне мреже (колске и пешачке) и повезаности са осталим деловима насеља,
- просторна реализација јавних потреба (саобраћај, јавне службе, комунална и техничка инфраструктуре, уређење и коршћење јавних отворених простора).
- Уређење дела Спортско-рекреативног и културног центара: Градски парк "Стари град" и купалиште "Плажа" : Планом је обухваћен део леве уређене обале Ђетиње, простор који садржи отворено јавно купалиште и дечији базен са пешчаником, шетне стазе и зелене површине.
- Стварање просторних могућности за реализацију планираних намена, заштиту простора, усмеравање урбаног развоја у складу са стандардима рационалног коришћења земљишта насеља Пора, успостављање боље интерне саобраћајне мреже и везе са централном зоном и осталим деловима насеља.

обрада:

Ана МИЛИВОЈЕВИЋ