

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КОМЕРЦИЈАЛНО-СПОРТСКЕ ЗОНЕ У ТУРИЦИ“,
ГРАД УЖИЦЕ
-материјал за рани јавни увид-**

**ЈП "УЖИЦЕ РАЗВОЈ"
УЖИЦЕ**

.....
Директор
Никола Максимовић, дипл.инж.маш.

Ужице, октобар 2021.године

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА: ГРАД УЖИЦЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: ГРАД УЖИЦЕ
Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско правне послове

ОБРАЂИВАЧ: ЈП »УЖИЦЕ РАЗВОЈ» УЖИЦЕ

ВРСТА ПЛАНА: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КОМЕРЦИЈАЛНО-СПОРТСКЕ ЗОНЕ У ТУРИЦИ“,
ГРАД УЖИЦЕ

БРОЈ ОДЛУКЕ: ГРАД УЖИЦЕ, СКУПШТИНА ГРАДА
I број 350-100/21 од 12.08.2021.г.

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: НЕВЕНКА ПЕТРОВИЋ, дипл.инж.арх.
Одговорни урбаниста, лиценца бр. 200 0047 03

ФАЗА ПЛАНА РАНИ ЈАВНИ УВИД

РАДНИ ТИМ: Весна Јованетић, дипл.геог.
Вера Алексић, грађ.техн.

КООРДИНАТОР: РУЖА ПЕНЕЗИЋ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- Решење о регистрацији
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

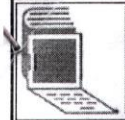
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

Увод

1. Опис границе планског документа
2. Извод из планског документа вишег реда
3. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основних ограничења
4. Општи циљеви израде плана
5. Планирана претежна намена површина
6. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из ПГР-а «Турица»
2. Граница планског документа са анализом 1:10000



8000023086205

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 07367112

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДНЈУ УЖИЦЕ СА ПОТПУНОМ ОДГОВОРНОШЋУ, УЖИЦЕ

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина

Ужице

Место

Ужице

Улица

Вуколе Дабић

Број и слово

1-3

Спрат, број стана и слово

/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања

9. јул 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

4311

Назив делатности

Рушење објеката

Остали идентификациони подаци

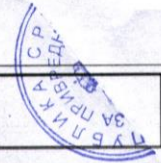
Порески Идентификациони Број (ПИБ)

101500520

Подаци од значаја за правни промет

Текући рачуни

84051464157
84021264759



Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статуса

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Назив

Подаци о капиталу

Новчани

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 328.995.866,00 RSD"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Уплаћен: 328.995.866,00 RSD"/>	<input type="text" value="31. децембар 1999"/>

Сувласништво удела од износ(%)

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
<input type="text" value="Уписан: 328.995.866,00 RSD"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Уплаћен: 328.995.866,00 RSD

31. децембар
1999



Регистратор, Миладин Маглов





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

Њевенка М. Петровић

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 1609966795016

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0047 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„КОМЕРЦИЈАЛНО-СПОРТСКЕ ЗОНЕ У ТУРИЦИ“,
ГРАД УЖИЦЕ
- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

На Седници Скупштине града Ужица одржаној 12.08.2021. донета је Одлука о изради Плана детаљне регулације „Комерцијално-спортске зоне у Турици“, град Ужице ("Службени лист Града Ужица", број 37/2021).

За потребе израде Плана не приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу претходно обављеног поступка о одлучивању, сходно Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 135/2004 и 88/2010)

Носилац израде Плана је Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско правне послове Града Ужица.

Плански основ за израду Плана детаљне регулације је План генералне регулације „Турица“ град Ужице („Службени лист Града Ужица 5-7/12 и 29/2021).

На основу чл. 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-испр., 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/19-др. Закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19) након доношења Одлуке о изради плана приступило се изради материјала за рани јавни увид, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, планираном претежном наменом површина и очекиваним ефектима планирања.

Материјал за рани јавни увид Плана садржи текстуални и графички део.

1. ОПИС ПРЕЛИМИНАРНЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА, ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Прелиминарном границом Плана обухваћен је део простора Турице, прве у низу од три котлине у композитној долини реке Ђетиње, окружене са јужне стране високим крешњачким клифовима а са осталих нешто нижим шкриљастим масивом Теразија и пута према Волујцу. Прелиминарном границом обухваћен је централни део Туричке котлине, лева и десна обала реке Ђетиње и Волујачки поток од ушћа у реку Ђетињу до моста преко потока, део улице Иве Андрића.

Почетна тачка јетромеђа к.п. 12101, 7521/1 и 7119/1 к.о Ужице, одакле граница иде ул. Иве Андрића ка североистоку, обухвата део к.п. улице, део к.п.7549/1 к.о. Ужице резервног водоизворишта, северном границом к.п. 7550, потом северном границом к.п. 7549/2, 7549/7, јужном 7551, пресеца катастарску парцелу улице 12095/1, иде источном границом к.п.бр. 7708/1, североисточном границом к.п.бр. 7724, 7728, левом обалом реке Ђетиње до новог железничког моста, где прелази на десну обалу реке Ђетиње, даље иде источном границом к.п.бр. 7730, западном границом к.п.бр. 7536/3, јужном к.п.бр. 7536/2, северном 7536/1 где пресеца парцелу улице 7534, одакле иде источном границом улице 7523, долази до реке, прелази реку на леву обалу, обухвата колско-пешачки мост, иде даље југозападном и североисточном к.п.бр. 7522, југозападном границом к.п.бр. 7521/1, потом десном обалом узводно уз Волујачки поток до почетне тачке.

У зависности од хидрауличког прорачуна и начина обезбеђења Туричке котлине од великих вода, коначна граница Плана ће се утврдити и дефинисати приликом израде и

верификације нацрта Плана. У анализи постојећег стања обухваћено је шире подручје и сви објекти који су од значаја за хидраулички прорачун: друмски мост, пешачки мост, железнички мост и преградни објекат у саставу водозавхвата МХЕ „Под Градом“. Геометрију наведених објеката узети у обзир у прорачуну

Правни основ за израду Плана:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/2019),

Одлука о приступању израде Плана детаљне регулације „Комерцијално-спортске зоне у Турици“, град Ужице ("Сл. лист града Ужица", бр. 37/21),

Плански основ за израду Плана:

- План генералне регулације "Турица"- град Ужице ("Сл. лист града Ужица", бр. 5-7/12 и 29/2021).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

1. Комерцијално-спортска зона - индустријско-занатска зона у Турици обухвата простор између железничке пруге Београд-Бар и реке Ђетиње, на потезу од старог до новог железничког моста. На датом подручју могућ је развој следећих делатности:

- ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ – бирои, атељеи, представништва, агенције, пословне и техничке услуге;
- ТРГОВИНСКА ДЕЛАТНОСТ - малопродаја, занатство, услуге;
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА - ревитализација постојећих и изградња нових објеката за потребе одвијања функције спорта и рекреације (клизање на отвореном и у леденој дворани, спортови на води, спортски риболов);
- ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО - спортски и културни туризам, кафе, ресторан;
- ОСТАЛО - забава, смештајни капацитети.
- СЕКУНДАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ – грађевинарство, производно занатство, складиштење и veleprodajни центри (у оквиру постојеће индустријско-занатске зоне)

2. Спортско-рекреативна зона - спортско-рекреативна зона у Турици обухвата подручје које припада југоисточном делу поља Турица, на левој обали реке Ђетиње. Као приоритетне делатности за ову подзону су планиране:

- СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ДЕЛАТНОСТИ - како у спортским објектима (стадион, хала за спорт и рекреацију, затворени и отворени базен, отворени терени за мале спортове) тако и у приобаљу реке и на самој реци;
- ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО - спортски туризам, угоститељство у оквиру затворених спортских објеката;
- ОСТАЛО - трговина и услужно занатство у служби спорта. Ове делатности су заступљене незнатно, у оквиру затворених спортских објеката.

3. Зона "Друштвени стандард" - подручје које припада падини између поља Турица на југу и улице Иве Андрића и Ужичке војске на северу и североистоку, припада простору зоне "Друштвени стандард". У овом простору планиране су делатности друштвеног стандарда (здравствена станица, реконструкција и по потреби проширење капацитета дечји вртић,). На датом подручју могућ је и развој других делатности које не би угрозиле постојеће и планиране објекте друштвеног стандарда, а детаљно би се дефинисале, након јасно дефинисаних потреба Града кроз израду урбанистичког пројекта или ПДР.

4. Рекреација и водоснабдевање - зона рекреације и водоснабдевања се налази на делу

поља Турица, између улице Иве Андрића на северозападу и југозападу, реке Ђетиње на југу и спортско-рекреативне зоне на истоку. Простор зоне представља зону строге заштите водоизворишта "Турица", које је по изградњи водосистема "Врутци" добило карактер резервног изворишта, за случај елементарних непогода и ратних разарања. На локацији ове зоне није допуштено грађење објеката, извођење земљаних радова, копање канала. Земљиште зоне може се користити искључиво као зелена површина у рекреативне сврхе. Како су зоне заштите дефинисане елаборатом из 1975.године, неопходно је урадити нови елаборат зона санитарне заштите резервног изворишта којим би се прецизно дефинисале зоне санитарне заштите.

5. Трговинско – услужне делатности - на подручју између реке Ђетиње, улице Иве Андрића и улице Милана Верговића, налази се зона услужно-трговинске делатности. Простор зоне је делимично изграђен (складиште "Телекома" и "Агропроизвод"), тако да се у блиској будућности може активирати увођењем нових садржаја. Као приоритетне делатности за ову зону су планиране:

- ТРГОВИНСКО-УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ - малопродаја, велепродаја, занати;
- ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ - представништва, бирои, агенције;
- УГОСТИТЕЉСТВО - кафе, ресторан, кафана;
- ОСТАЛО - спорт и рекреација, туризам, смештајни капацитети (пословно и становање у функцији туризма), породично становање.
- СЕКУНДАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ – грађевинарство, производно занатство, складиштење и велепродајни центри, објекти са листе за које није потребно радити процену утицаја на животну средину

Корито Волујачког потока није регулисано, због чега је подручје Турице често плављено, а у реку Ђетињу и на Градску плажу доспевају велике количине наноса. Предвиђено је да се изведу консолидационе преграде висине $H_k=3,0$ m, три комада у изворишном делу потока Волујац, а у планском подручју предвиђено је извођење радова на регулацији потока Волујац и Дубоког потока. Изведене регулације морају бити редовно чишћене од наноса.

У циљу регулације реке Ђетиње, као и изградње бедема на левој обали реке Ђетиње, за потез од колског моста на реци Ђетињи до новог железничког моста предвиђена је изградња ПДР, због недостатка релевантних података, хидрауличких прорачуна, како би се прецизно дефинисао положај обалоутврде, и дефинисали елементи хоризонталне и вертикалне регулације.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Простор обухваћен прелиминарном границом овог Плана се налази у оквиру плана вишег реда - Плана генералне регулације "Турица" ("Сл. лист града Ужица", бр. 5-7/12 и 29/21).

Анализом постојећег стања обухваћено је шире подручје, простор омеђен улицом Иве Андрића до моста преко реке Ђетиње, реком Ђетињом узводно до новог железничког моста, трасом железничке пруге до другог железничког моста преко реке Ђетиње, и део Волујачког потока узводно 500м од моста преко потока.

На левој обали Волујачког потока налази се резервно водоизвориште града Ужица, рени бунари. У 1962. Години у систем снабдевања водом, почела је да се користи подземна вода из равнице у Турици, када су ископана два бунара и изграђена црпна станица. Проширење изворишта изведено је 1970.године када је ископан још један бунар и поред њега изграђена нова пумпна станица. Године 1971. Изграђена је дренажна галерија $\varnothing 600$ мм између бинара Б1 и Б2. У систем захватања воде из Турице укључени су 1974.године још и објекти: инфилтрациони базен I са локацијом поред постојеће дренажне галерије, инфилтрациони базен II поред бунара Б1, привремена пумпна станица на Ђетињи, доводни цевоводи на инфилтрационе базене са Волујачког потока и Ђетиње. Изградњом бране Врутци, реи бунари у Турици су постали резервно водоизвориште за град Ужице. Лева обала реке Ђетиње низводно од резервног водоизворишта је

неизграђен простор, осим спортског терене и користи се у рекреативне сврхе. Парцела је у својини Града Ужица. Непосредно испред старог железничког моста, на левој обали реке су две парцеле у својини физичких лица.

Од новог железничког моста преко реке Ђетиње, паралелно са трасом магистралне једноколосечне електрифициране пруге Београд – Бар, је траса старе железничке пруге којом је изграђена Зелена стаза која се користи у рекреативне сврхе.

Десна обала реке од железничког моста до крака ул. Иве Андрића је у својини физичких лица, део је неизграђен, део се користи за становање, док је на парцели непосредно испред моста магацонски простор. Некадашњи простор текстилне фабрика „Фротекс“ није у обухвату Плана, али ће бити сагледан са аспекта рационалног коришћења инфраструктуре овог подручја. У постојећим објектима обављају се делатности које нису на листи пројеката за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину.

Десна обала испод колско-пешачког моста је у својини физичких лица, користи се за становање, даље низводно је парцела у својини Града на којој је производна хала (некадашња предioniца) у својини физичког лица која је у поступку озакоњења.

Река Ђетиња и Волујачки поток нису регулисани у Туричкој котлини.

На реци Ђетињи су у прошлости бележене честе поплаве. Велика плављења забележена су у јулу 1926. и 1959., мају 1965., априлу, јуну и јулу 1967., децембру 1968., јуну, јулу и новембру 1975. године, 1981, 1987, новембру 2009. године и мају 2014. године.

Једна од највећих забележених поплава догодила се 18. и 19. новембра 1975. године. Због великих кишних падавина дошло је до наглог пораста водостаја реке Ђетиње и Лужнице и других водних токова на подручју општине Ужице. Водостај Ђетиње у односу на 1965. годину, када су такође забележене велике поплаве, био је виши за 50 см у Турици, а за 90 см у Великом парку. Многе стамбене зграде и привредни објекти у граду нашли су се под водом. У Турици је био поплављен градски водовод, па је град остао без воде, а у појединим деловима града дошло је до прекида струје.



У ноћи између 6. и 7. новембра 2009. године у град Ужице сручила се права бујица воде од око 200 м³/с (педесетогодишња велика вода на профилу ХС Шенгољ), пошто је претходно више од двадесет сати непрекидно у овом крају падала киша јаког интензитета. У Ужицу је потпуно уништена Улица 1300. каплара, вода је однела асфалт. Оштећено је двадесетак кућа и ресторана на обе стране Ђетиње. У насељу Турица доња зона је претворена у језеро. Потопљен је стадион, а висина воде је била 1,5 м.

Маја 2014. Ђетиња и њене притоке су се опет излиле услед интензивних дуготрајних киша, када је за 4 дана пало више од 100 мм кише. 7. маја 2016. пало је више од 80 мм кише и проток Ђетиње је достигао 177 м³/с што је превазишло вредности границе одбране од поплава (Q1%=173 м³/с).

На територији града Ужица од краја 80-тих година на речним токовима нема водомерних и других осматрачких станица (последња активна била је у Стапарима, званично по извештају РХМЗС-а престала са радом 01.01.2003.год.), али је по одлуци локалне самоуправе инсталирана једна савремена водомерна станица непосредно испод ушћа Сушице у Ђетињу (прикупљене податке доставља путем СМС-а у реалном времену).

У графичком прилогу, који је саставни део материјала за рани јавни увид, приказане су зоне плављења двадесетогодишњим, педесетогодишњим и стогодишњим водама.

Постојеће стање инфраструктуре

Саобраћај

Из правца града, једини приступ овој локацији је преко улице Иве Андрића, која има функционални ранг градске саобраћајнице другог реда до почетка улице Милана Верговића, док део И.Андрића преко реке Ђетиње до некадашњег комплекса фабрике „Фротекс“ има функционални ранг сабирне саобраћајнице. Веза подручја обухваћеног Планом са планираном обилазницом је преко постојеће улице Сињавац, која има функционални ранг сабирне саобраћајнице.

Траса старе железничке пруге је према функционалном рангу приступна саобраћајница, за коју постоји временско ограничење кретања моторним возилима. Траса старе пруге иде кроз кањон Ђетиње за који је урађена студија заштите Предео елаборат Траса старе пруге је уједно и Зелена стаза која се користи у рекреативне сврхе.

Хидротехничке инсталације

Водовод

На простору у обухвату Плана постоји изграђена водоводна мрежа. Део заштићеног простора резервног водоизворишта (рени бунари) је у обухвату Плана

Фекална канализација

Објекти у оквиру некадашње фабрике „Фротекс“ прикључени су на градску мрежу фекалне канализације која иде трасом старе железничке пруге. Постојећи стамбени објекти нису прикључени на градску мрежу фекалне канализације

Кишна канализација

Према евиденцији СКН катастар водова, нема евидентираних инсталација мреже кишне канализације.

Електроенергетска мрежа и објекти

На простору у обухвату Плана постоји изграђена електроенергетска мрежа.

Телекомуникациона мрежа

На простору у обухвату Плана постоји изграђена телекомуникациона мрежа.

Гасоводна мрежа

На предметном подручју пројектована је и делимично изграђена дистрибутивна гасна мрежа под радним притиском од 2,5bar-a.

ЗАШТИТА

Заштићена природна добра

Завод за заштиту природе Србије је обавио истраживања и извршио валоризацију подручја клисуре реке Ђетиње и њеног непосредног залеђа, са циљем заштите природног добра, које својим положајем, прелепим пејзажима, разноврсним рељефом, биљним и животињским светом, као и хидролошким феноменом, представља јединствен природни комплекс.

На основу обављених истраживања и процене стања, у складу са значајем и концентрацијом заступљених природних вредности, највећи део подручја клисуре Ђетиње се предлаже за заштиту. Рефугијални карактер клисуре, њен биљни и животињски свет, геоморфолошке и споменичке вредности несумњиво указују на значај добра и оправданост заштите.

Вредновање подручја клисуре Ђетиње и утврђивање оцене испуњености услова за заштиту вршени су са становишта потреба и циљева заштите природе, а на основу следећих критеријума: изворност (аутентичност), репрезентативност, реткост, разноликост, целовитост (степен очуваности), естетска вредност (естетика предела), очуваност појединих елемената животне средине (воде, ваздуха, земљишта), као и богатство подручја природним и створеним ресурсима, који се могу користити у оквирима принципа одрживог развоја.

На основу утврђених природних вредности, вегетацијских, фаунистичких, значаја са аспекта очувања биодиверзитета, као и научног значаја, подручје клисуре реке Ђетиње испуњава услове за стављање под заштиту као Предео изузетних одлика, на основу Закона о заштити природе („Службени гласник Републике Србије“, бр.36/2009, 88/2010, 91/2010 и 14/2016).

„Клисура Ђетиње“ до сада није била под законском заштитом. Овим Предлогом се покреће поступак њене заштите и добијања статуса заштићеног природног добра.

Заштићена непокретна културна добра

Простор у обухвату Плана није у зони за коју је покренут поступак заштите, али је главни приступ пределу изузетних одлука, те сходно томе утиче на планирање садржаја у овом простору

Заштићена непокретна културна добра

Парк "Стари град", у непосредној близини простора обухваћеног Планом, који представља централни градски парк, се задржава са акцентом на утврђење Ужички град и хидроцентралу "Под градом", као непокретна културна добра од великог значаја. Концепт ревитализације Ужичког града са окружењем је да се кроз анализу и валоризацију постојећег стања, историјске грађе и основа, предложи развој, организација и уређење овог изузетно атрактивног и осетљивог подручја. Полазно опредељење је да се заштитом културне баштине, обезбеди чување и јачање јединственог карактера простора, а да се истовремено стимулишу благе интервенције у простору на начин који ће омогућити привлачење инвестиција и јачање туристичке понуде града Ужица.

ПДР „Стари Град“ створени су услови и за реализацију саобраћајног прикључка локације "Видиковац" на државни пут, за коју је ГУП-ом одређена намена - комерцијални садржаји са изградњом објекта. Од ове локације планирана је приступна пешачка стаза до планираног пешачког моста. Планирани мост представља функционалну везу са утврђењем Ужички град и припадајућом амбијенталном целином.

Непосредна близина овог подручја, такође може битно утицати на планиране садржаје у обухвату Плана и подизање атрактивности и централитета Туричке котлине.

ВЛАСНИЧКИ СТАТУС ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ

У обухвата Плана, према врсти земљишта заступљено је градско грађевинско земљиште. Земљиште је у својини Републике Србије, Града Ужица, правних и физичких лица.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Разлог за израду Плана детаљне регулације, на делу простора који је у претходном периоду разрађен ПГР-ом, је потреба за даљом разрадом и прецизним дефинисањем разграничења простора између појединих зона као и повезивања са непосредним окружењем.

Туричка котлина, прва у низу од три котлине у композитној долини реке Ђетиње, која је у обухвату еколошке мреже (РВА - Ђетиња), у непосредној близини Предела изузетних одлика „Клисура Ђетиње“ (чије је проглашење у процедури) од изузетног је значаја за развој града, кроз подизање централитета ове зоне а са посебним освртом на коришћење и заштиту природних ресурса овог и простора у непосредном окружењу.

Река Ђетиња, неизграђени простор котлине, близина Старог града, визуре, клисура реке са биолошким и др. вредностима, велика и мала брана, зелена стаза на траси старе железничке пруге, резервно водоизвориште, непосредна близина планиране обилазнице, намећу изузетно пажљив приступ планирању овог простора.

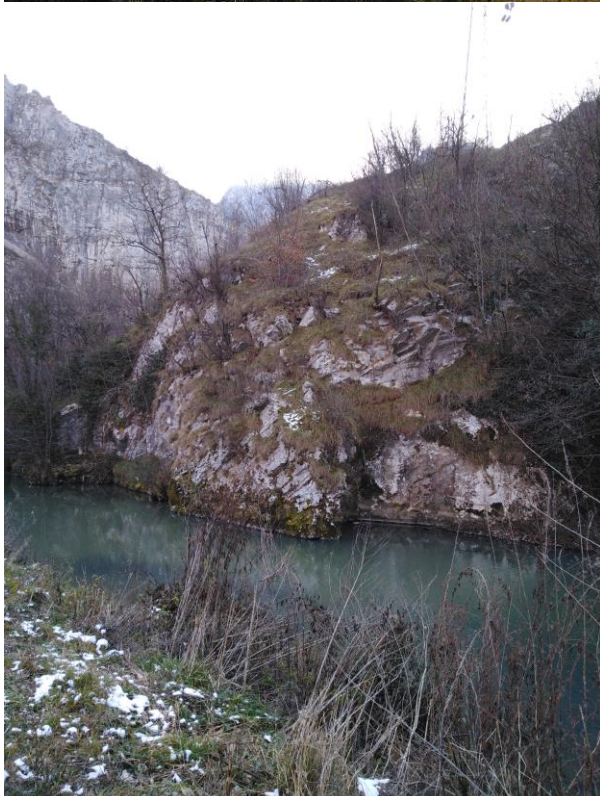
Заштита леве обале реке Ђетиње од поплава, ради изградње спортско-рекреативног центра са пратећим садржајима и очувања резервног водоизворишта (рени бунари) као и десне обале реке Ђетиње на којој су планирани комерцијални садржаји као преовлађујући. Обзиром на изузетан значај простора и окружења, опредељење за начин заштите од великих вода не може се посматрати само са инжењерског аспекта, где се оцена пројеката обавља помоћу економских („benefit-cost“) критеријума, већ се мора

проширити и за низ „не-инжењерских“ захтева, очување биолошке разноврсности, амбијенталног квалитета и инкорпорирања у планиране намене, што се не може лако квантификовати. Све оштрији услови заштите животне средине дају управо овим критеријумима већи значај, односно вредновање неког пројекта заштите од поплава мора се заснивати на обједињеном скупу техниких и „нетехничких“ критеријума, а оптимално решење не мора увек бити и економски најповољније.

Унапређење привредних делатности кроз усаглашавање са планским циљевима и развојним стратегијама Града, којима се уједно плански подржава и подстиче урбо-економски развој ужег и ширег подручја и обезбеђује рационалније коришћење грађевинског земљишта и изграђене инфраструктурне мреже.

Рedefинисање и усклађивање намена и статуса садашњег железничког земљишта на простору бивше железничке пруге, а у циљу стварања могућности за уређење постојеће саобраћајнице и појаса уз њу.

У обухвату Плана, непосредно уз парцелу реке налазе се и парцеле у приватном власништву па је могуће да ће бити потребна њихова експропријација како би се реализовала планска решења.



5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења унутар обухвата Плана, а према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, простор је подељен на карактеристичне наменске целине, како је дефинисано ППР-ом.

Простор унутар границе плана подељен је на:

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- Водоток (река Ђетиња и Волујачки поток)
- Водоизвориште
- Саобраћајне површине
- Зона спорта и рекреације

- ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Породично становање средњих густина

Комерцијалне функције

Зона спорта и рекреације

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену позитивних прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности у процесу планирања и уређења простора који ће омогућити утицај на креирање животног простора непосредних корисника и тиме допринети уклапању нових садржаја у урбани простор.

Начела планирања се базирају, на унапређењу квалитета и услова живљења и кроз обезбеђење повољнијих планских предуслова за реализацију недостајућих јавних садржаја и садржаја терцијарног сектора оптималног капацитета, унутар предметног простора, и снажнију просторно-планску подршку реализацији и развоју у оквиру овог сектора на простору комерцијално-спортске зоне у Турици, прилагођено окружењу и потребама, а на начин којим ће се омогућити боље искоришћење потенцијала за пословни развој непосредног и ширег урбаног окружења.

Очекивани ефекат израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора је:

- Јасно дефинисано разграничење предметног простора према наменским целинама,
- Стварање планског основа за даљи развој комерцијално-спортске зоне у Турици ради стимулисања развоја локалне заједнице са јасно дефинисаним правилима уређења и грађења за изградњу објеката у зони, према утврђеним условима и ограничењима дефинисаним Планом;
- Стварање урбанистичког континуитета између предметног простора и зоне непосредног окружења, који тангира обухваћени простор и представља потенцијал за развој не само просторне целине Турица, већ и Града. Досадашњи транзитни туризам адекватним садржајима, пре свега у домену спорта, културе и слободног времена, може добити нову димензију у области манифестационог туризма. Оживљавањем трасе старе железничке пруге ствара се интересантна понуда која се због атрактивних предела дуж трасе може искористити пре свега туристички.