



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ГРАД УЖИЦЕ

СКУПШТИНА ГРАДА
I Број:350-143/2021
Датум:----- .2021.године

На основу члана 35. став 7. 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, 54/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020 и 52/21), члана 32. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи ("Сл.гласник РС", број 129/07 и 83/2014)) и члана 60.став 1. тачка 6. Статута града Ужица ("Службени лист града Ужица", број 4/19), Скупштина града Ужица на седници одржаној ----- .2021. године, донела је

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „УЖИЦЕ-ЦЕНТРАЛНИ ДЕО“ III ФАЗА

Члан 1.

Доноси се План генералне регулације „Ужице – централни део“ III фаза (у даљем тексту: План), који је одштампан уз ову одлуку и чини њен саставни део .

Члан 2.

План се састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План представља правни и плански основ за издавање и израду Информације о локацији, Урбанистичког пројекта, Локацијских услова, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и Пројекта исправке граница у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи.

Члан 4.

План је израђен у три (три) примерка оригинала у аналогном облику и 4 (четири) у дигиталном облику оверен печатом Скупштине града и потписом председника Скупштине града.

Члан 5.

План је доступан на увид јавности у току важења, у седишту органа надлежног за послове просторног планирања и урбанизма.

Члан 6.

Текстуални део Плана објављује се у "Службеном листу града Ужица".

ГРАД УЖИЦЕ

+381 (0) 31 590 135 • e-mail: predsednikskupstine@uzice.rs

Члан 7.

Саставни део Плана је и аналитичко-документациона основа, која се не објављује и налази се у Градској управи за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу, као органу надлежном за спровођење Плана.

Члан 8.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Ужица".

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Бранислав Митровић

Образложење

Правни основ за доношење Плана генералне регулације „Ужице – централни део“ III фаза, садржан је у одредби члана 35.став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 54/2013-УС, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020 и 52/2021).

Наведеном одредбом прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Плана генералне регулације „Ужице – централни део“ III фаза, припремљен је на основу Одлуке Скупштине града Ужица о приступању изради плана генералне регулације „Ужице – централни део“ ("Сл.лист града Ужица " број 19/2009 и 26/2018).

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

Обрађивач Плана је ЈП „Ужице развој“ Ужице

План представља правни и плански основ за издавање и израду Информације о локацији, Урбанистичког пројекта, Локацијских услова, Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и Пројекта исправке граница у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи

Стручну контролу Плана генералне регулације „Ужице – централни део“ III фаза вршила је Комисија за планове Скупштине града Ужица образована Решењем Скупштине града Ужица о именовању Комисије за планове („Сл. лист града Ужица 8/21). Јавни увид у нацрт Плана одржан је у трајању од тридесет дана, у периоду од периода од 29. октобра 2021. године до 29. новембра 2021.године сваког радног дана од 7,30 часова до 15,00 часова у холу Скупштине града Ужица – ходник лево од главног улаза, ул. Димитрија Туцовића бр. 52 Ужице.Заинтересована лица могла су током јавног увида своје примедбе на планирана решења писмено доставити Градској управи за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове града Ужица, ул.Димитрија Туцовића бр. 52, најкасније закључно са 29.11 2021. године.

Јавна седница Комисије за планове одржана је дана 06.12.2021.године, са почетком у 10,00 часова у сали Градског већа града Ужица, ул. Димитрија Туцовић бр.52, на којој је одлучено о поднетим примедбама у току јавног увида и донет је закључак да се План може упутити у поступак доношења у складу са законом.

Саставни део Плана је и аналитичко-документациона основа, која се не објављује и налази се у Градској управи за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу, као органу надлежном за спровођење Плана.

Пошто је спроведена комплетна законска процедура, као и прикупљена сва потребна мишљења надлежних институција, стекли су се услови за доношење Плана генералне регулације „Ужице – централни део“ III фаза, у складу са Законом о планирању и изградњи и осталим законским прописима, релевантним за предметну област.

Република Србија
ГРАД УЖИЦЕ
Скупштина Града
Комисија за планове
I број 350-136/21
09.12.2021. године

ИЗВЕШТАЈ

О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПГР „УЖИЦЕ-центални део“ III фаза

I УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Нацрт Плана генералне регулације „УЖИЦЕ-центални део“ III фаза у Ужицу припремљен на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације "Ужице- централни део" („Службени лист града Ужица“, број 19/09) и Одлуке о изменама и допунама Одлуке о приступању изради плана генералне регулације „Ужице-централни део“ („Службеном листу града Ужица“, број 26/18).

Обрађивач Плана је ЈП „Ужице развој“ Ужице, а одговорни урбаниста је Ана Миљивојевић, дипл.инж.арх.

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

Комисија за планове Скупштине града Ужица образована Решењем Скупштине града Ужица о именовању Комисије за планове („Сл. лист града Ужица“ 8/21), разматрала је нацрт Плана на седници одржаној 15.10.2021. године, и том приликом закључила да се План може упутити у даљи поступак прописан законом.

II ПОСТУПАК ОБАВЉАЊА ЈАВНОГ УВИДА

У складу са Законом о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013 - УС, 98/2013 - УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 9/2020 и 52/2021) и члана 49, 50, 51, 52 и 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) активности везане за спровођење јавног увида спровела је Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове града Ужица.

Јавни увид у нацрт Плана одржан је у трајању од тридесет дана, у периоду од периоду од 29. октобра 2021. године до 29. новембра 2021. године сваког радног дана од 7,30 часова до 15,00 часова у холу Скупштине града Ужица – ходник лево од главног улаза, ул. Димитрија Туцовића бр. 52 Ужице .

Материјал за јавни увид изложен је и на званичном сајту града Ужица (www.uzice.rs).

Јавни оглас објављен је дана 29.10.2021. године у листу „Вести“ и на званичном сајту града Ужица.

Заинтересована физичка и правна лица могла су током јавног увида да доставе своје примедбе на Нацрт плана Градској управи за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове града Ужица, ул. Димитрија Туцовића бр. 52, закључно са 29.11.2021. године.

Након завршеног јавног увида, дана 06.12.2021. године, са почетком у 10,00 часова у Малој сали градског већа, ул. Димитрија Туцовић бр.52, Ужице одржана је јавна седница Комисије за планове.

Састав Комисије:

Председник Комисије за планове:

-Мирољуб Станковић, дипл. инж. арх. - ЈП "Завод за урбанизам" Ниш;

Заменик председника комисије за планове:

- Срђан Радаковић, дипл. инж. арх. "Градинжењеринг" доо Ужице,

Секретар Комисије за планове:

-Предраг Милутиновић, дипл.правник, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове града Ужица;

Чланови:

-Милијана Мољевић, дипл.грађ.инж, Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре РС, Сектор за контролу и надзор –Златиборски управни округ са седиштем у Ужицу,

-Никола Максимовић, дипл.маш.инж. ЈП „Ужице развој“ Ужице,

-Предраг Гавовић инж.геодезије, Републички геодетски завод Београд, Служба за катастар непокретности Ужице

-Александар Маљевић, дипл.саоб.инж. МУП РС, Полицијска управа Ужице.

Седници комисије су присуствовали представници стручног обрађивача Плана, ЈП „Ужице развој“ Ужице као и подносиоци примедби и сугестија.

III ПРИМЕДБЕ НА НАЦРТ ПЛАНА

На јавној седници представљене су примедбе које су у писаном облику у току јавног увида поднете на Нацрт плана, након чега је дата могућност подносиоцима примедби да их јавно образложе.

Писане примедбе на Нацрт плана поднета у току јавног увида, представљају саставни део овог извештаја.

На затвореном делу седнице Комисија за планове је донела одлуку о свим поднетим примедбама и то:

1. Приликом одлучивања о примедби Милан Стојановић, Ужице о измени планиране минималне површине од -250 м² за стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте у блоковима 102, 103, 104,115, 116,117,118,127,131 и 133 на 200 м², Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се прихвата. У делу поглавља ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, наведено је да „За изградњу објеката на површинама остале намене:

- стамбеног, стамбено-пословног, пословног објекта у блоковима 102, 103, 104,115, 116,117,118,127,131 и 133 - 220 м², под условом испуњења и осталих услова “

Мишљења смо да минимална површина грађевинских парцела у овим блоковима може износити 200 м²

2. Приликом одлучивања о примедби Вилијама Кораћ, Ужице, о измени планиране минималне површине за постојеће парцеле /бр.5265/1, 5265/2, 5267, 5266 све КО Ужице са 150 м², на 120 м², Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се делимично прихвата, уз образложење:

У делу поглавља се наводи

„Постојеће грађевинске парцеле, чије су површине мање од 150 m² не представљају парцеле на којима је могућа изградња. На њима је могућа реконструкција и адаптација постојећих објеката. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради формирања парцеле у складу са правилима парцелације и препарцелације и стварања могућности за нову изградњу. Изузетак представљају парцеле:

- којима се мин. 50% границе наслања на површине јавне намене“

Обзиром на постојећу парцелацију у овом делу блока, узак појас грађевинског земљишта /растојање између регулационих линија је око 10m /, и минимално одступање од наведених правила, мишљења смо да постојеће парцеле /бр.5265/1, 5265/2, 5267, 5266 све КО Ужице/, могу представљати грађевинске парцеле.

3. Приликом одлучивања о примедби Драгана Станић, Ужице, о измени предвиђене минималне површине за вишепородично становање у блоку 121 са 5ари на 3,5 а, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се делимично прихвата, уз образложење: У делу поглавља - ГРАЂЕВИНСКА ПАРЦЕЛА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА, наводи се:

„Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта у блоковима мешовитог становања је 500 m², са колско-пешачким прилазом на јавну саобраћајницу.“

Мишљења смо да је могуће смањити минималну површину парцеле за вишепородично становање на 350 m², само под условом да у оквиру објекта и парцеле обезбеди довољан број паркинг места, према стандарду који је наведен у нацрту плана.

Према новидима ГУП-а, Предметна парцела је припадала подзони У 3.3. за коју је било одређено:

Намена породично становање		1.4
максимални индекс изграђености "Ии		3
максимална спратност објеката		надземне
етаже		

Кроз детаљну анализу и планску разраду коригован је Урбани капацитет сваког блока или дела блока /на основу анализе по критеријумима: природних услова, могућности трансформације, нивоа функционалне саобраћајне услуге, положаја блока и односа са површинама јавне намене/, и дефинисан је за блок 121, са претежном наменом: мешовито становање:

- макс. индекс изграђености "Ии": 1.8
- макс. спратност објеката: 4 надземне етажe

Обзиром да су параметри знатно повољнији за инвеститоре, мишљења смо да не постоје услови за додатно повећање, док се не реше проблеми саобраћаја и паркирања на нивоу блока.

4. Приликом одлучивања о примедби АД „Слога“, Ужице, о могућностима за градњу на кат.парцели 9146/4 КО Ужице, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се примедба је неоснована јер се катастарска парцела 9146/4 КО Ужице не налази у обухвату предметног Плана.

6. Приликом одлучивања о примедби Драгиње Костић, Ужице о измени планиране минималне површине за блок 133 са 150 м², на 120 м² за породично стамбени објекат, за вишепородични са 500 на 250 м², Комисија за планове донела је следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача прихвата се став обрађивача Плана, примедба се делимично прихвата, уз образложење:

У делу поглавља се наводи

„Постојеће грађевинске парцеле, чије су површине мање од 150 м² не представљају парцеле на којима је могућа изградња. На њима је могућа реконструкција и адаптација постојећих објеката. За овакве парцеле, уколико је то могуће, треба применити поступак укрупњавања са суседним парцелама ради формирања парцеле у складу са правилима парцелације и препарцелације и стварања могућности за нову изградњу. Изузетак представљају парцеле:

- којима се мин. 50% границе наслања на површине јавне намене“

Обзиром на постојећу парцелацију у овом делу блока, узак појас грађевинског земљишта /растојање између регулационих линија је око 10м/, и минимално одступање од наведених правила, мишљења смо да постојеће парцеле /бр.5265/1, 5265/2, 5267, 5266 све КО Ужице/, могу представљати грађевинске парцеле.

7. Приликом одлучивања о примедби Митровић Рада из Ужица која се односи на захтев за окретницу на градској парцели 4813/1 КО Ужице, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се прихвата. Окретница ће бити формирана на кат.парцели бр. 4813/1 КО Ужице, уз корекцију регулационих линија.

8. Приликом одлучивања о примедби Душко Мелентијевић, Ужице која се односи на измену планиране регулационе линије на к.п.бр. 12093/1 КО Ужице, у складу са фактичким стањем на терену у делу к.п.бр. 7935 КО Ужице, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се прихвата уз напомену да је пожељно да подносилац захтева, у што краћем року достави обрађивачу КТП или Скицу одржавања катастра непокретности у DWG формату, ради прецизног успостављања регулационе линије.

9. Приликом одлучивања о примедби Стевановић Александра и осталих, Ужице у вези повећања максималног индекса изграђености у оквиру блока У 2.6, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се делимично прихвата, уз образложење : Наведене парцеле се налазе у ужој контактної зони градског центра, у блоку који је ГУП -ом кодиран као У 2.6 . ГУП је предвидео максималне урбанистичке параметре по зонама са истим правилима грађења:

-максимални индекс изграђености "Ии"

1.4

Детаљнијом разрадом, која подразумева процену урбаног капацитета, дефинисани су параметри /индекс изграђености и максимална спратност објекта/, који одступају од коефицијената из ГУП. Према наводима Нацрта плана, за блок 103, прописани су коофицијенти:

-максимални индекс изграђености "Ии"	2.0
-максимална спратност објеката	4 надземне етаже

Анализа локације и валоризација природних и створених услова (нижи ниво саобраћајне услуге, уситњена физичка структура, постојеће парцеле малих површина, лош постојећи грађевински фонд итд , и са друге стране, изузетан положај, повољни природни параметри, близина центра града), одређује наш став :

да је дозвољено, кроз израду УП, повећати индекс изграђености на 2.6, само под условом да се формира грађевинска парцела минималне површине 8,4а, и да се у оквиру објекта или парцеле обезбеди довољан број паркинг места за све планиране кориснике

10. Приликом одлучивања о примедби Градске управе за урбанизам, изградњу и имовинско- правне послове, Одељење за спровођење планова и изградњу, Ужице која се односи на следеће: Текстуални и графички део уобличити и допунити недостајућим деловима према Садржају плана, растојање објекта од бочног суседног објекта дефинисана је на 3,5 м, а Правилником је дато да буде мин 4м, удаљење између објеката уколико објекат има отворе на наспрамним фасадама дати су као $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта, потребно је дефинисати да је мин. 4м, јер прорачуном може бити и мање од тога. На стр.бр.12 у одељку „Грађевинска парцела за површине јавне намене“ потребно је додати : „За изградњу објеката на парцелама чији су делови планирани за регулацију саобраћајница, није обавезујућа парцелација до реализације саобраћајница, али уз поштовање грађевинске и регулационе линије и површине парцеле након реализације планског решења“. Објашњење промене намене пољопривредног земљишта у грађевинско земљиште путем УП. Ради решавања бројних предмета који су у поступку озакоњења да нам Планом буде дефинисано да „постојећи објекти који се налазе у планираном појасу регулације, али не и на коловозној површини могу се легализовати, односно у тим случајевима регулација прати линију габарита објекта“, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се прихвата уз одређене корекције и следеће образложење:

Текстуални и графички део сређени и исправљене технике грешке, у најскорије време коначна верзија ће бити достављена Комисији.

Растојање објекта од бочног суседног објекта дефинисана је на мин 4 м.

Удаљење између објеката уколико објекат има отворе на наспрамним фасадама дати су као $\frac{1}{4}$ висине вишег објекта, дефинисано да је мин. 4м.

Додат део у текст „За изградњу објеката на парцелама чији су делови планирани за регулацију саобраћајница, није обавезујућа парцелација до реализације саобраћајница, али уз поштовање грађевинске и регулационе линије и површине парцеле након реализације планског решења“.

УП није могуће вршити промену намене из пољопривредног у грађевинско земљиште. Уколико постоји потреба за промену намене пољопривредног земљишта ван грађевинског подручја за потребе социјалне и здравствене заштите, дечје заштите, туризма и спорта, никако за становање, могуће је радити промену кроз израду ПДР-а.

За објекте који су у поступку озакоњења, а регулациона линија прелази преко објекта на 20 цм, сматра се да се регулациона линија поклапа са фактичким стањем.

Што се тиче услова ЗЗЗС Краљево у којима је на подручју целог Плана дефинисана спратност П+2, Комисија је заузела став да је потребно тражити услове ЗЗЗС Краљево за објекте које ће ЗЗЗС да стави под заштиту, или који су већ претходним документима евидентирани као објекти од историјске, културне, естетске или духовне вредности изван просторно културно-историјских целина.

11. Приликом одлучивања о примедби Драгиње Костић, Ужице, која се односи на измену регулације у делу 5264, 5263 обе КО Ужице; Комисија је донела следећи

Закључак

Прихвата се став обрађивача Плана, примедба се прихвата, пожељно је да подносилац захтева, у што краћем року достави обрађивачу КТП или Скицу одржавања катастра непокретности у DWG формату, ради прецизног успостављања регулационе линије.

12. Приликом одлучивања о примедби Васић Горана из Ужица, која се односи на захтев за измену регулације, Комисија за планове је донела следећи

Закључак

Делимично се прихвата став обрађивача Плана, потребно је регулациону линију (са северне стране предметне парцеле) из Нацрта кориговати тако да се поклапа са грађевинском линијом дефинисаном у граfiичком прилогу бр. 7 и која је одређена координатама .

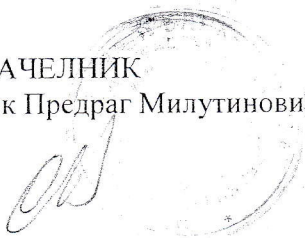
IV ЗАКЉУЧАК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ

Након разматрања свих поднетих примедби Комисија за планове је донела следећи

ЗАКЉУЧАК

Успешно је окончан поступак Јавног увида, донети су закључци по свим примедбама. Обзиром да све примедбе представљају мање интервенције на Плану, након поступања обрађивача по закључцима Комисије за планове, План се може упутити у поступак доношења у складу са законом.

НАЧЕЛНИК
Дипл.правник Предраг Милутиновић



ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ
мр Мирољуб Станковић дипл. инж.арх

Digitally signed by mr Miroљub Stankovic, d.i.a.
DN: cn=mr Miroљub Stankovic, d.i.a., o=Gradska Uprava za
gradjevinarstvo, ou=Grad Nis, email=smiroљub@gu.ni.rs,
c=YU
Date: 2021.12.15 12:30:39 +01'00'