

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ**

**ФАЗА:
- НАЦРТ -**

Стеван Јурић






ЦЕНТАР ЗА УРБАНИСТИЧКО И ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

„ЕКО УРБО ПЛАН“ ДОО УЖИЦЕ



Ужице, новембар 2022. године

Наручилац плана:	Вера Кузељевић Трг партизана бр. 30/7 Ужице
Носилац израде плана:	Град Ужице
Обрађивач плана:	 <p>Центар за урбанистичко и просторно планирање и заштиту животне средине Ул. Ратарска бр. 69, Ужице „ЕКО УРБО ПЛАН“ ДОО УЖИЦЕ</p>
Руководилац израде плана	<p>Милан Пејић, дипл. просторни планер Лиценца бр. 201 0774 04</p>  <hr/> 
Радни тим:	<p>Милан Пејић, дипл. просторни планер лиценца бр. 201 0774 04</p> <p>Петар Живковић, дипл. инж. арх. лиценца бр. 200 0743 04</p>

„ЕКО УРБО ПЛАН“ ДОО УЖИЦЕ





САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА:

- *Решење о регистрацији предузећа*
- *Решење о одређивању одговорног урбанисте бр. 45/22 од 05. 10. 2022. год.*
- *Лиценца одговорног урбанисте*
- *Изјава одговорног урбанисте*

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1. ОПШТИ ДЕО
2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
5. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА
6. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ ("СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА УЖИЦА", БРОЈ 17-4/13)
7. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Б. ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ
ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ
И ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА P 1:250
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ
Графички приказ бр. 4.
„Функционална организација простора – Намена површина“ P 1:1000
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ
Графички приказ бр. 5.
*„Урбанистичка парцелација и подела грађевинског земљишта
на површине за јавне и остале намене“* P 1:500
4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА СА НОВОМ РЕГУЛАЦИЈОМ
ПРЕМА ВОДНОМ ЗЕМЉИШТУ P 1:250
5. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА P 1:250
6. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - *Извод из Плана
деталне регулације дела Омладинске улице у Ужицу* P 1:1000

В. ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА:

- Одлука о приступању изменама и допунама Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу (усвојена на седници Скупштине града Ужица I бр. 350-109/21 одржаној 28. 09. 2022. године);
- Мишљење Комисије за планове града Ужица VI бр. 350-109/21-02 од 04. 05. 2022. године;
- Копија катастарског плана за парцеле бр. 8247, 8248 и 12048/1 КО Ужице бр. 953-1/2021-1548 од 17. 11. 2021. године;
- Листови непокретности бр. 3318, 3319 и 10787 за кат. парцеле бр. 8247, 8248 и 12048/1 КО Ужице, РГЗ, Геодетско-катастарски информациони систем;
- Изјашњење ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, бр. 3351/2 од 06. 05. 2021. године, поводом захтева за откуп дела катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице;
- Обавештење ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, бр. 791 од 12. 01. 2022. године;
- Републичка дирекција за имовину Републике Србије 06 бр. 464-1228/2021-08. 07. 2021. године;
- Мишљење Државног правобранилаштва - Одељење у Ужицу бр. Уп. 265/22 од 08. 03. 2022. године;
- Информација о локацији VI број 353-394/18-02 од 24. 07. 2018. године, издата од стране Града Ужица, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове - Одељење за спровођење планова и изградњу;
- Информација о локацији VI број 353-247/22-02 од 21. 03. 2022. године, издата од стране Града Ужица, Градска управа за урбанизам, изградњу и имовинско-правне послове - Одељење за спровођење планова и изградњу;
- Катастаско топографски план ЕВ бр. 515/21, израђен од стране овлашћене геодетске организације - Агенција "Елипса", августа 2021. године;
- Записник Комисије за планове града Ужица бр. 350-100/22-02 од 08. 11. 2022. године;
- Извештај о обављеном раном јавном увиду у Измене и допуне плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу бр. 350-109/21-02 од 08. 11. 2022. године.

О П Ш Т А Д О К У М Е Н Т А Ц И Ј А :



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000080229839

БД 127871/2013

Датум, 03.12.2013. године
Београд

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), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Пејић
ЈМБГ: 1604962774128

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**Сентар за урбанистичко и просторно планирање и заштиту животне средине ЕКО УРБО ПЛАН ДОО
УЏИЦЕ**

са следећим подацима:

Пословно име: Сентар за урбанистичко и просторно планирање и заштиту животне средине ЕКО УРБО ПЛАН ДОО УЏИЦЕ

Скраћено пословно име: ЕКО УРБО ПЛАН ДОО

Регистарски број/Матични број: 20976497

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 108323365

Правна форма: друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Ужице, Никола Пашића 38Б, спрат IV, Ужице, 31000 Ужице, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Страна 1 од 3

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 20.000,00 RSD

Уплаћен: 20.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Име и презиме: Милан Пејић
ЈМБГ: 1604962774128
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 20.000,00 RSD
Уплаћен: 20.000,00 RSD
Удео: 100,00%

Законски (статутарни) заступници:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милан Пејић
ЈМБГ: 1604962774128
Функција у привредном субјекту: Директор
Начин заступања: самостално

Директори:**Физичка лица:**

- Име и презиме: Милан Пејић
ЈМБГ: 1604962774128

Забелешбе:

Привредно друштво Centar za urbanističko i prostorno planiranje i zaštitu životne sredine EKO URBO PLAN DOO UŽICE је основано одлуком Милана Пејића, ЈМБГ 1604962774128, о наставку обављања делатности предузетника МИЛАН ПЕЈИЋ ПР АГЕНЦИЈА ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ СТУДИЈСКЕ И ПРОЈЕКТНЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЕКО УРБО ПЛАН УЖИЦЕ, матични број 63230456 у форми привредног друштва.

Датум оснивачког акта: 21.11.2013 године

Контакт подаци:

Телефон 1: +381 31 520148

Телефон 2: +381 64 1702535

Регистрација документа:

Уписује се:

- Оснивачки акт од 21.11.2013 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 29.11.2013. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 127871/2013, за регистрацију:

Centar za urbanističko i prostorno planiranje i zaštitu životne sredine EKO URBO PLAN DOO UŽICE

Страна 2 од 3

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучно као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона, као и члана 26. Закона о пореском поступку и пореској администрацији („Сл. гласник РС“, бр. 80/02...2/2012).

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. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

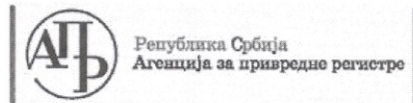
Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

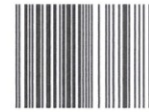
Младен Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

У прилогу овог решења налази се потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), а ако се у прилогу ова потврда не налази у обавези сте да се обратите Пореској управи ради доделе ПИБ-а. Обавештавамо вас да сте у обавези да поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.crosa.rs/>).



Регистар привредних субјеката
БД 90638/2020



5000181638578

Дана, 04.12.2020. године
Београд

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, 31/2019), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Centar за urbanističko i prostorno planiranje i zaštitu životne sredine ЕКО URBO PLAN DOO UŽICE, матични број: 20976497, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милан Пејић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Centar za urbanističko i prostorno planiranje i zaštitu životne sredine ЕКО URBO PLAN DOO
UŽICE

Регистарски/матични број: 20976497

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Николе Пашића 386, спрат IV, Ужице, 31000 Ужице, Србија

Уписује се:

Адреса: Ратарска 69, спрат 4, стан 39, Ужице, 31000 Ужице, Србија

Промена адресе за пријем електронске поште:

Уписује се:

ekourbo@gmail.com

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 01.12.2020. године регистрациону пријаву промене података број БД 90638/2020 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Страна 1 од 2

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, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



Миладин Маглоб

Број: 45/22-02Датум: 05. 10. 2022. год.

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), директор Предузећа доноси:

РЕШЕЊЕ
о одређивању руководиоца
за израду

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ

НОСИЛАЦ ПЛАНА: Град Ужице

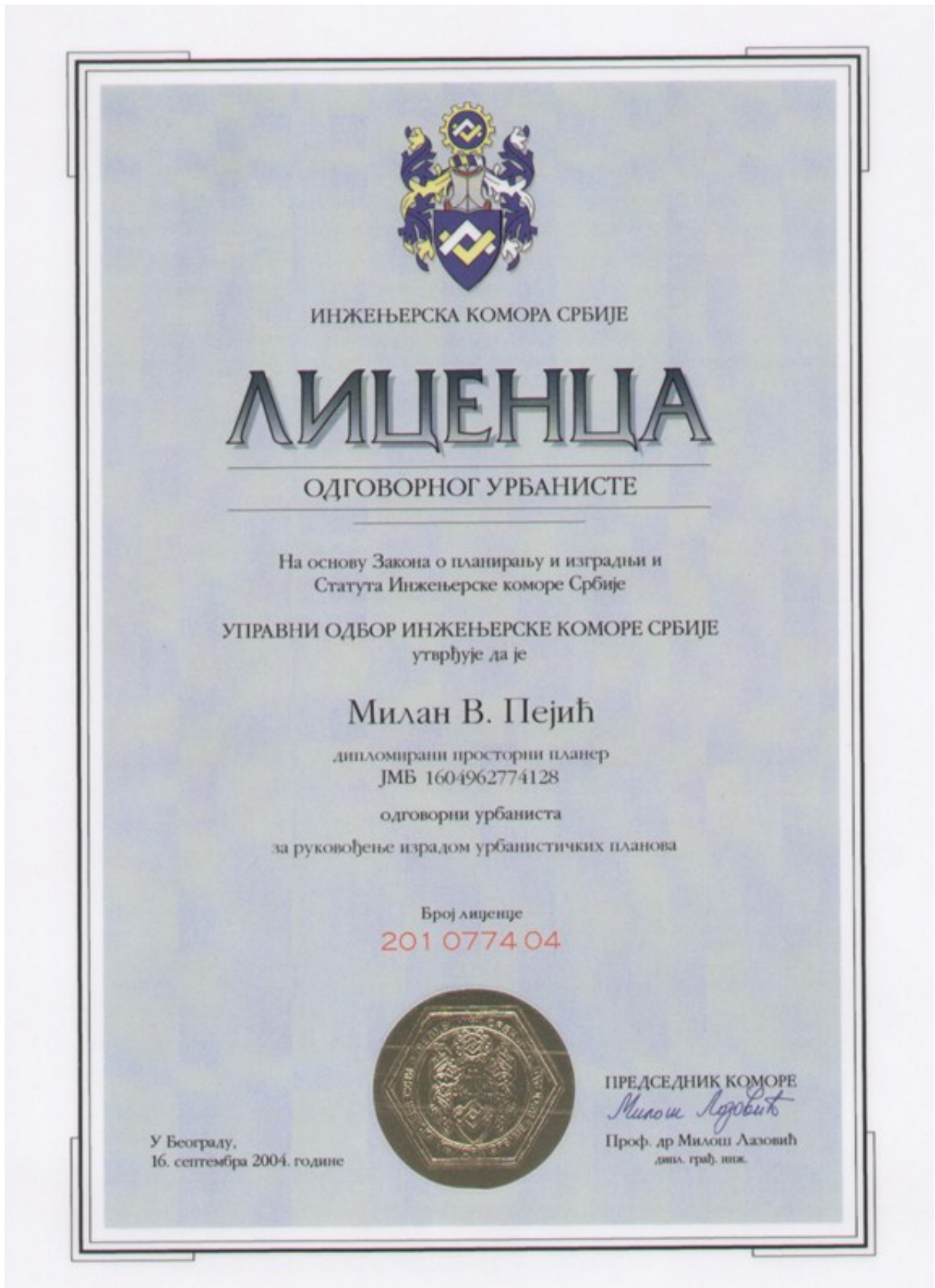
НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА: Вера Кузељевић
Трг партизана бр. 30/7
Ужице

ОБРАЂИВАЧ: Центар за урбанистичко и
просторно планирање и
заштиту животне средине
Ул. Ратарска бр. 69, Ужице
„ЕКО УРБО ПЛАН“ ДОО УЖИЦЕ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Милан Пејић, дипл. просторни планер
Лиценца бр. 201 0774 04



Милан Пејић, дипл. просторни планер



Број: 02-12/432708
Београд, 23.12.2021. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

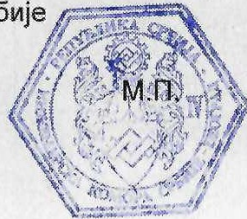
ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милан В. Пејић, дипл. пр. планер
лиценца број

201 0774 04

Одговорни урбаниста за руковођење изградом урбанистичких планова

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 18.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС”, бр. 32/19),

Одговорни урбаниста ИЗЈАВЉУЈЕ:

Да је План, којим он руководи
и за који је он одговорно лице:

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ**

Израђен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС” бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21);
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС”, бр. 32/19);
- Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС”, бр. 22/15);
- Планом детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13);
- Осталим важећим законским прописима и актима.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Милан Пејић, дипл. просторни планер
Лиценца бр. 201 0774 04



У Ужицу, октобар 2022. године

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

1. ОПШТИ ДЕО

Иницијатива за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације дела Омладинске улице у Ужицу, Град Ужице за катастарске парцеле бр. 8247, 8248 и део парцеле реке Ћетиње 12048/1 све КО Ужице у делу регулације и односа према јавном земљишту, потекла је од инвеститора у циљу реализације планског решења – изградње вишепородичног стамбеног објекта са комерцијалним делатностима за парцеле веће од 450m^2 . Са површином катастарске парцеле 8248 од 202m^2 и површином катастарске парцеле 8247 од 236m^2 , укупно 438m^2 , не испуњава се плански услов за део блока 3, на простору у оквиру кога вишепородично становање са комерцијалним делатностима представља планирану намену за парцеле веће од 450m^2 .

Инвеститори планирају спајање предметних кат. парцела и откуп дела катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) од око 18m^2 у јавној својини Републике Србије, у циљу формирања грађевинске парцеле површине око 456m^2 .

Део катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) у површини од око 18m^2 , налази се иза зида изграђене регулације корита реке Ћетиње и фактички је већ преко 40 година део дворишта парцеле 8248 које инвеститори одржавају. Део изграђене регулације реке Ћетиње задире и заузима део површине кат. парцеле 8248 у власништву Вере Кузељевић, која је заинтересована да исто уступи у посебно спроведеном поступку.

Наведени део катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) од око 18m^2 нема утицаја на редовно одржавање водотока нити на одбрану од поплава, јер је позиција таква да је приступ могућ једино коритом реке.

Река Ћетиња је водоток I реда. Планирани вишепородични стамбени објекат са комерцијалним делатностима се налази у граничном подручју које је обухваћено Оперативним планом одбране од поплава које спроводи Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд.

Корито реке Ћетиње кроз град Ужице је уређена регулација (камен у бетону) у дужини од 2km. Корито је двогубо, за мале и велике воде. Корито за малу воду, облога минор корита и форланд стаза је камен у бетону, док је за велику воду комбинација камена у бетону и затрављене шарпе. На овој деоници је зид – камен у бетону. Корито је пројектовано за вероватноћу појаве велике воде $Q1\%$. Због неусклађености подтака из пројектне документације за регулацију реке кроз град и Мишљења Републичког хидрометеоролошког завода, извршена је провера пропусне моћи реке Ћетиње за протицај од $241.00\text{m}^3/\text{сек}$. Само корито реке Ћетиње, низводно од градске бране „Плажа“, без проблема пропушта поменути протицај. Провера је извршена јер је пројекат регулације реке Ћетиње рађен на $Q1\%=173\text{m}^3/\text{сек}$, али је дата надмера за већу воду, па корито може да пропусти $241.00\text{m}^3/\text{сек}$.

С обзиром да је на том делу корито реке Ћетиње дефинисано изграђеном регулацијом и да су јасно дефинисане грађевинске и регулационе линије, Мишљење стручне службе ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, је да **део земљишта који је остао иза зида регулације више нема сврху водног земљишта, те је ЈВП „Србијаводе“ сагласно да се изврши препарцелација.**

У даљем поступку око откупа дела парцеле 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња), Инвеститори су се обратили Републичкој дирекцији за имовину, која их упућује на израду Пројекта препарцелације. У ту сврху исти је израђен од стране „НИКОЛА СЕКУЛИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ“ из Ужица, новембар 2021.г. бр. 976/21, који се може реализовати након измене регулационе линије у планском документу. **На Пројекат парцелације је добијена сагласност ЈВП „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, бр. 791 од 20.01.2022.г.** Истим дописом се даје сагласност и на даље поступање.

На Пројекат парцелације прибављено је мишљење Државног правобраниоца бр. Уп.265/22 од 08.03.2022.г. Мишљење Државног правобранилаштва-Одељење у Ужицу је да нема правних сметњи за спровођење наведеног Пројекта парцелације, под условом да се не дира у имовинско правне односе.

У том смислу, као и у складу са Мишљењем Комисије за планове града Ужица, донета је Одлука о приступању изради измена и допуна Плана детаљне регулације дела Омладинске улице у Ужицу, Град Ужице, за кат. парцеле бр. 8247, 8248 и део парцеле реке Ћетиње 12048/1 све КО Ужице.

На основу Одлуке о приступању изради измена и допуна Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу, Град Ужице, урађен је овај Елаборат за рани јавни увид.

2. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Катастарске парцеле бр. 8247, 8248 и део парцеле реке Ћетиње 12048/1 све КО Ужице налазе се у обухвату Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13), у урбанистичком блоку 3. Катастарске парцеле бр. 8247, 8248 КО Ужице су у оквиру површина за остале намене, намењене за становање са комерцијалним садржајима. Део парцеле реке Ћетиње 12048/1 КО Ужице, њен контактни део уз парцеле 8247 и 8248, представља површину за јавне намене, намењен за зелене рекреативне површине у регулисаном кориту реке.

Предмет Измене и допуне Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу јесте измена у делу регулације и односа према јавном земљишту за потребе изградње објекта вишепородичног становање са комерцијалним делатностима на парцелама већим од 450m².

Реализацијом планираних активности у погледу мањих измена регулације према водном земљишту, обезбедиће се оптимални услови за реализацију планског решења у блоку 3 као и функционисање целокупног простора, а мерама заштите онемогућити његову деградацију и загађивање.

Циљ израде плана:

- сврсисходно и интензивно коришћење земљишта, примерено локалитету на потезу поред реке;
- стварање услова за изградњу објеката;
- стварање услова за издавање неопходних дозвола;
- усклађивање реалних потреба и захтева инвеститора са могућностима локације;
- заштита јавног интереса;
- унапређење постојеће и нове регулације уз уклапање и квалитетније повезивање са окружењем.

3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу (у даљем тексту: Измене и допуне Плана), представља:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19) и
- Одлука о приступању изменама и допунама Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу (усвојена на седници Скупштине града Ужица I бр. 350-109/21 одржаној 28. 09. 2022. године).

Плански основ за израду измена и допуна Плана представља:

- План детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13).

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Катастарске парцеле бр. 8247 и 8248 КО Ужице су приближно правоугаоног облика, у благом нагибу од северозапада ка југоистоку. Просечна надморска висина је 405.5mnnv, а висинска разлика између највишег и најнижег дела парцела је око 2m.

Предметна локација је инфраструктурно опремљена и биће неопходно прикључење и опремање према потребама пројектованог објекта.

Колски и пешачки приступ локацији је обезбеђен непосредно са постојеће асфалтиране саобраћајнице – Улице 1300 каплара (кат. парцела бр. 8244/1 КО Ужице), која се пружа дуж северозападне границе обухвата Измена и допуна матичног планског документа.

На катастарској парцели 8247 КО Ужице постоје четири изграђена објекта – два помоћна приземна објекта, породична стамбена зграда спратности Сут+Пр и надстрешница. На катастарској парцели 8248 КО Ужице постоје три изграђена објекта – породична стамбена зграда спратности Пр, приземни помоћни објекат и надстрешница. Објекти су лошег бонитета и предвиђени су за рушење.

Посматрано у ширем окружењу блока 3, локација која је предмет измена и допуна, је једина нереализована на простору трансформације у оквиру кога вишепородично становање са комерцијалним делатностима представља планирану намену.

5. ГРАНИЦА И ОБУХВАТ ПЛАНА

Измене и допуне плана су урађене на овереном Катастарско-топографском плану израђеном од стране Агенција ЕЛИПСА, Ужице.

Изменама и допунама плана су обухваћене катастарске парцеле бр. 8247, 8248 и део парцеле реке Ђетиње 12048/1 све КО Ужице.

Катастарска парцела 8247 КО Ужице је према подацима из копије катастарског плана и препису листа непокретности (саставни део документације Плана), површине 236m². Према врсти права и облику својине:

- носиоци права на земљишту су власници посебних делова уписани у А лист, врста права – својина, облик својине – приватна, обим удела – 1/1 Иван Станковић, по врсти земљишта је градско грађевинско земљиште.

Катастарска парцела 8248 КО Ужице је према подацима из копије катастарског плана и препису листа непокретности (саставни део документације Плана), површине 202m². Према врсти права и облику својине:

- носиоци права на земљишту су власници посебних делова уписани у А лист, врста права – својина, облик својине – приватна, обим удела – 1/1 Вера Кузељевић, по врсти земљишта је градско грађевинско земљиште.

Катастарска парцела 12048/1 КО Ужице је према подацима из копије катастарског плана и препису листа непокретности (саставни део документације Плана), површине 26 078m². Према врсти права и облику својине:

- носиоци права на земљишту су власници посебних делова уписани у А лист, врста права – својина, облик својине – јавна својина, обим удела – 1/1 Република Србија, по врсти земљишта је градско грађевинско земљиште.

Граница Измена и допуна плана је приказана на графичком прилогу број 1:

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ И ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА.

6. УСЛОВЉЕНОСТИ ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ДЕЛА ОМЛАДИНСКЕ УЛИЦЕ“ У УЖИЦУ ("СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА УЖИЦА", БРОЈ 17-4/13)

Катастарске парцеле бр. 8247 и 8248 све КО Ужице, које су предмет измена и допуна Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу се налазе, према Плану детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13) у оквиру блока 3, где трансформација блока подразумева, поред замене постојећег грађевинског фонда, и могућност измене урбане матрице кроз препарцелацију и формирања нових грађевинских парцела у складу са новопланираном наменом.

Према Плану детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13) успостављена је регулација према реци Ђетињи која је дфинисана преломним тачкама 3.38, 3.37 и 3.36. За простор од регулационе линије до

регулисаног минор корита реке, је одређена намена - зелене рекреативне површине у регулисаном кориту реке. Катастарска парцела бр. 12048/1 КО Ужице (река Ђетиња) представља површину јавне намене.

За катастарске парцеле бр. 8247 и 8248 све КО Ужице је одређена намена вишепородично становање са комерцијалним делатностима и представљају површине за остале намене.

Планом детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13) прописана су правила:

Објекти се постављају на грађевинску линију према реци.

Удаљеност објекта:

- растојање габарита објекта од бочне граница парцеле: 0 m или мин.2.5 m
- растојање габарита објекта од суседног објекта: 0 m или мин. 4.0 m

ГУП је, поред урбанистичке интервенције, дефинисао и намену на нивоу блока (претежна – вишепородично становање, допунска – комерцијалне делатности). Процентуално учешће комерцијалних садржаја у овом делу зоне, износи од 20% до 100%.

Део блока 3, на простору у оквиру кога вишепородично становање са комерцијалним делатностима представља планирану намену:

урбанистички параметри за парцеле веће од 450 m²

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.6
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 60 %
- максимална спратност објеката 5 надземних етажа

урбанистички параметри за парцеле мање од 450 m² уколико постоји сагласност за градњу на граници парцеле:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.4
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 55 %
- максимална спратност објеката 5 надземних етажа

урбанистички параметри за парцеле мање од 450 m² за слободностојеће објекте:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.0
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 55 %
- максимална спратност објекта 4 надземних етажа

урбанистички параметри за парцеле мање од 250 m² за слободностојеће објекте:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 1.0
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 60 %
- максимална спратност објекта 2 надземних етажа

7. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

Планско решење се заснива на измени регулације и односа према јавном земљишту, односно промени дела катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) у површини од око 18m², из површине за јавне намене у површину за остале намене.

Наиме, део катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) у површини од око 18m², који се налази иза зида изграђене регулације корита реке Ћетиње до регулационе линије је фактички већ преко 40 година део дворишта парцеле 8248 које инвеститори одржавају. Наведени део катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) нема утицаја на редовно одржавање водотока нити на одбрану од поплава, јер је позиција таква да је приступ могућ једино коритом реке. Тај део земљишта више нема сврху водног земљишта.

У том контексту, планско решење се заснива на промени дела катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице (река Ћетиња) у површини од око 18m², из површине за јавне намене у површину за остале намене, самим тим, и на успостављању нове регулационе линије која је дефинисана новим преломним тачкама 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 (преломне тачке 1 и 6 су постојеће).

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ ИЗМЕНЕ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

1	7 406 839.9800	4 857 332.3800
2	7 406 840.8500	4 857 331.0100
3	7 406 851.1500	4 857 332.9800
4	7 406 857.7608	4 857 335.4148
5	7 406 860.0770	4 857 336.2679
6	7 406 860.3100	4 857 335.9100
7	7 406 860.4539	4 857 335.6889

Планирана намена за тај део катастарске парцеле бр. 12048/1 КО Ужице је вишепородично становање са комерцијалним делатностима. Обједињавањем тог дела са катастарским парцелама бр. 8247 и 8248 све КО Ужице формира се јединствена грађевинска парцела. На тај начин су испуњени услови за изградњу објекта вишепородичног становања са комерцијалним делатностима на парцелама већим од 450m².

Планом детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13) прописана су правила:

БЛОК 3

Објекти се постављају на грађевинску линију према реци.

Удаљеност објекта:

- растојање габарита објекта од бочне граница парцеле: 0 m или мин.2.5 m
- растојање габарита објекта од суседног објекта: 0 m или мин. 4.0 m

ГУП је, поред урбанистичке интервенције, дефинисао и намену на нивоу блока (претежна – вишепородично становање, допунска – комерцијалне делатности). Процентуално учешће комерцијалних садржаја у овом делу зоне, износи од 20% до 100%.

Део блока 3, на простору у оквиру кога вишепородично становање са комерцијалним делатностима представља планирану намену:

урбанистички параметри за парцеле веће од 450 m²

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.6
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 60 %
- максимална спратност објеката 5 надземних етажа

Урбанистички параметри за парцеле мање од 450 m² уколико постоји сагласност за градњу на граници парцеле:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.4
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 55 %
- максимална спратност објеката 5 надземних етажа

Урбанистички параметри за парцеле мање од 450 m² за слободностојеће објекте:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 2.0
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 55 %
- максимална спратност објекта 4 надземних етажа

урбанистички параметри за парцеле мање од 250 m² за слободностојеће објекте:

- макс. индекс изграђености "Ии" на парцели 1.0
- макс. индекс заузетости "Из" на парцели 60 %
- максимална спратност објекта 2 надземних етажа

Задржавају се Правила грађења и уређења простора из Плана детаљне регулације „дела Омладинске улице“ у Ужицу ("Службени лист града Ужица", број 17-4/13), а овим ће се омогућити изградња објекта вишепородичног становања са комерцијалним делатностима.

8. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

План детаљне регулације спроводи се директно на основу правила уређења и грађења, односно датих урбанистичких параметара и графичких прилога. Није предвиђено спровођење плана изразом урбанистичких пројеката.

Одговорни урбаниста

Милан Пејић, дипл. просторни планер
Лиценца бр. 201 0774 04

