



ANĐELINA LUČIĆ PR BIRO ZA IZRADU
URBANISTIČKO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
URBAL ČAJETINA
Књаза Милоша 19/31310
Чајетина/тел.+381621789011/
e-mail: urb.alucic@gmail.com /МБ: 6694277/ ПИБ:
113602285/текући рачун предузетника/NLB Банка/
205-529718-85

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ГРАД УЖИЦЕ



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„УЖИЦЕ – ЦЕНТРАЛНИ ДЕО“ II ФАЗА**

НАЦРТ ПЛАНА

Март, 2024. године, Ужице

ОПШТИ ПОДАЦИ

**НАРУЧИЛАЦ
ИЗРАДЕ ПЛАНА :** ВАЛВОЛИН ДОО УЖИЦЕ, Кнеза Лазара 2,
Ужице

**НОСИЛАЦ
ИЗРАДЕ ПЛАНА:** ГРАДСКА УПРАВА ЗА
УРБАНИЗАМ,ИЗГРАДЊУ И ИМОВИНСКО –
ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

**ОБРАЂИВАЧ
ПЛАНА :** ANĐELINA LUČIĆ PR BIRO ZA IZRADU
URBANISTIČKO-TEHNIČKE DOKUMENTACIJE
URBAL ČAJETINA

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:** Анђелина Лучић, магст. инж. урб.
број лиценце: 222 A265 21

РАДНИ ТИМ: Анђелина Лучић, магст. инж. урб
Драго Попадић, маг. пр. планер
Радиша Костадиновић, д. и. а.
Сара Граовчевић, дипл. пр. планер
Кристина Танасковић, дипл. пр. планер

Март, 2024. године, Ужице

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење АПР о оснивању предузетничке радње
- Лиценца одговорног урбанисте
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
6. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ
7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА - ПГР "УЖИЦЕ ЦЕНТРАЛНИ ДЕО" II ФАЗА И ПДР "КОТЛАРНИЦА НА МЕЂАЈУ"
3. ПЛАНИРАНА НЕМАНА СА НОВОМ РЕГУЛАЦИЈОМ
4. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА НИВЕЛАЦИЈОМ
5. УРБАНИСТИЧКА ПАРЦЕЛАЦИЈА - РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ И ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
6. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ПДР "КОТЛАРНИЦА НА МЕЂАЈУ" КАРТА САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА- АНАЛИТИЧКО - ГЕОДЕТСКИ ЕЛЕМЕНТИ СА ПОПОРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА САОБРАЋАЈНИЦА
7. СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ - ИЗВОД ИЗ ПГР "УЖИЦЕ - ЦЕНТРАЛНИ ДЕО" II ФАЗА

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

1. Одлука о приступању изменама и допунама Плана генералне регулације "Ужице – централни део" II фаза
2. Сагласност архитекте Горана Мартиновића
3. Катастарско-топографски план Ев. бр. 13/24, који је израдио DMP Geosystems, Чајетина, 06.02.2024. год.

4. Копија катастарског плана за кат. парцеле 8506/1 и 8506/2 обе у КО Ужице од 28.2.2024.г.
5. Лист непокретности 18103 КО Ужице од 26.2.2024.г.
6. Лист непокретности 8932 КО Ужице од 26.2.2024.г.
7. Услови органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

На основу члана 46 и 51б 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, 37/2019 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023), члана 32. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи („Сл. Гласник РС“, број 129/2007, 83/2014-др. закон, 101/2016-др. закон и 47/2018) и члана 60 став 1 тачка 6 Статута града Ужица („Сл.лист града Ужица“ број 4/19), Скупштина града Ужица, на седници одржаној 23. новембра 2023. године донела је Одлуку о приступању изменама и допунама Плана генералне регулације “Ужице – централни део“ II фаза, град Ужице.

Иницијатива за израду Измена и допуна плана генералне регулације „Ужице централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19), за катастарску парцелу 8506/1 и део кат. парцеле 8506/2 обе у КО Ужице, потекла је од инвеститора у циљу реализације планског решења – реконструкције и доградње дела постојећег објекта Аутобуске станице.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације “Ужице – централни део“ II фаза (у даљем тексту: Измене и допуне Плана), представља:

- 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, 37/2019 - др. закон 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- 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 генералне регулације “Ужице – централни део“ II фаза у Ужицу (усвојена на седници Скупштине града Ужица I Број 350-95/23 одржаној 23. новембра 2023. године.

Плански основ за израду Измена и допуна Плана представља:

- План генералне регулације „Ужице централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19).

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Измене и допуне Плана урађене се на овереном Катастарско-топографском плану израђеном од стране ДМП „GEOSYSTEMS“, Чајетина.

Изменама и допунама плана обухваћене су цела катастарска парцела 8506/1 КО Ужице површине 2331 m² и део катастарске парцеле 8506/2 КО Ужице приближно 93 m².

Обухват Измена и допуна Плана је пиближно 2424 m².

Катастарска парцела број 8506/1 КО Ужице је према подацима из копије плана и преписа листа непокретности (саставни део документације Измена и допуна Плана), површине 2331 m².

Катастарска парцела број 8506/2 КО Ужице је према подацима из копије плана и преписа листа непокретности (саставни део документације Измена и допуна Плана), површине 10375 m².

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

КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “УЖИЦЕ – ЦЕНТРАЛНИ ДЕО“ II ФАЗА.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

Катастарска парцела 8506/1 КО Ужице је у обухвату Плану генералне регулације „Ужице-централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19), док је део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице који је предмет измена и допуна у обухвату Плана детаљне регулације „Котларница на Међају“ („Сл. лист Града Ужица“ бр. 35/15).

План генералне регулације „Ужице-централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19)

Катастарска парцела 8506/1 КО Ужице се налази у зони 1; подзона У1.3; Блок 85. Намена земљишта према плану су површине и објекти у функцији друмског саобраћаја – Аутобуска станица; јавне површине – аутобуска станица – остале саобраћајне површине. Претежна намена објекти и површине јавне намене – јавна гаража и садржаји државне и градске управе

- максимални индекс изграђености "Ии": 2.2
- максимална спратност објеката: 4 надземне етажне

Правила грађења за блок 85 односе се на планиране објекте и не обухватају објекат аутобуске станице који се задржава у постојећем габариту и волумену. Такође, Планом генералне регулације „Ужице-централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19) је предвиђено задржавање постојеће грађевинске линије.

Услови за формирање грађевинских парцела за површине јавне и остале намене

Основна парцелација, која је приказана на графичком прилогу бр.5- Урбанистичка парцелација - регулационе линије и подела простора на површине јавне и површине остале намене, представља поделу грађевинског земљишта на површине јавне и остале намене. Формирање грађевинских парцела спроводи се кроз израду пројеката парцелације и препарцелације, према планираној мрежи регулационих линија и правилима из овог Плана.

Уз услове и сагласности надлежних институција, а у складу са функционалном организацијом планираних јавних објеката, Планом је дата могућност за успостављање нових или коригованих регулационих линија кроз израду Пројеката препарцелације и парцелације, али само у случају да раздвајају површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне намене.

У појединим случајевима постоје извесна одступања у координатама детаљних тачака из Дигиталног катастарског премера од топографских података из ситуационих планова, који представљају фактичко стање на терену. Обзиром да су за израду Плана коришћени неоверени топографски подаци, тачне координате преломних тачака се могу кориговати кроз документа за спровођење планова-пројекат парцелације или препарцелације, а на основу овереног топографско-катастарског плана.

Грађевинска парцела за површине осталих намена

Минимална површина постојеће грађевинске парцеле за изградњу објеката на површинама осталих намена је 150 m² и ширине у уличном фронту 6m, и мора имати приступ на јавну саобраћајницу. У случају да није испуњен последњи услов, дозвољено је препарцелацијом на парцелама за остале намене формирати парцелу пута (која није јавна саобраћајница), минималне ширине за једносмерни 3.5m и двосмерни пут 5.5 m. Постојеће грађевинске парцеле, чија је површина мање од 150 m² или чији је фронт према улици мањи од 6m, 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,
- постојеће изграђене парцеле у блоку 80,

на којима је дозвољена изградња објеката према правилима вертикалне и хоризонталне регулације и урбанистичким параметрима прописаним за блок.

Парцеле које реализацијом планиране регулације постају безусловне за грађење (површина преосталог дела парцеле мања од минималне прописане за одговарајућу намену), могу се објединити са суседним парцелама.

Није дозвољено формирање грађевинских парцела мањих површина од прописаних, осим у случају формирања парцела у процесу експропријације. Тако формираним парцелама, дозвољава се изградња новог објекта или адаптација, реконструкција и доградња постојећег објекта, уз услов да спратност буде макс. 2 надземне етажe, уз поштовање прописане хоризонталне регулације.

За реализацију планских решења на грађевинским парцелама чији су делови катастарских парцела планом одређени за површину јавне намене – саобраћајне површине:

- парцелација није обавезујућа до реализације саобраћајнице,
- поштовање регулационих и грађевинских линија, уз примену урбанистичких параметара на површину парцеле након реализације планског решења.

Са циљем рационалности градње већих објеката, подразумева се и укрупњавање постојећих парцела, те се прописује минимална површина новоформиране грађевинске парцеле за изградњу:

За изградњу објеката на површинама остале намене:

- стамбеног, стамбено-пословног, пословног објекта у зони 1 - 250 m², под условом испуњења и осталих услова,
- стамбеног, стамбено-пословног, пословног објекта у зони 2 - 300 m², под условом испуњења и осталих услова,
- на површини остале намене - на простору за централне садржаје у оквиру СПЦ „Плажа“ (највећим делом на кат.парцели 8454/3) – 2000 m²,
- саобраћајни објекат-гараже, минимална површина парцеле 150 m²,
- објектима из области образовања, културе, спорта, здравства, забаве и сл. - не мања од 300m².
- у блоковима у којима је претежна намена мешовито становање: реализација компатибилне намене - секундарне делатности је могућа на парцели минималне површине 20a (правило важи и за постојеће и за новоформиране парцеле). У случају изградње објекта секундарне делатности, на истој парцели се могу реализовати и централне активности, док је забрањена изградња стамбеног простора.
- за независне зелене површине у приватном власништву, приватне колске и пешачке прилазе, дозвољена је парцелација и препарцелација, без лимитиране минималне и максималне површине.

План детаљне регулације „Котларница на Међају“ („Сл. лист Града Ужица“ бр. 35/15)

Део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице који је у обухвату Плана детаљне регулације предвиђен за јавну намену – уређене пешачке површине.

4. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Измене и допуне Плана обухватају целу катастарску парцелу 8506/1 КО Ужице и део катастарске парцеле 8506/2 КО Ужице. Просечна надморска висина 406.19nmv.

Колски и пешачки приступ локацији обезбеђен је са постојеће асфалтиране саобраћајнице – Улица Михаила Пупина, која се пружа дућ северне границе обухвата Измена и допуна Плана.

Објекат који је предмет будуће реконструкције и доградње налази се на парцели број 8506/1 КО Ужице, површине 2331 m². Увидом у Катстарско-топографски план утврђено је да се делови објекта налазе на катастракој парцели 8506/2 КО Ужице.

Пословни простор који је предмет доградње, реконструкције и промене намене се налази у пословном објекту Аутобуска станица, у ламели „Б“. Објекат Аутобуске станице је добитник Борбине награде за изведено дело у области савремене архитектуре 1992. године, архитекта Горан Мартиноовић, па је пре подношења иницијативе за измену Плана прибављена сагласност поменутог архитекте, као један од услова за реконструкцију и доградњу у складу са Законом о ауторским и сродним правима („Сл. гласник РС“ бр.104/2009, 99/2011, 119/2012, 29/2016 – одлука УС и 66/2019). Бонитет постојећег стања постојећег пословног простора је изузетно лош јер канцеларије и пратеће просторије (холови, ходници и санитарни чворови) нису у употреби дуго година.

Спратност ламеле „Б“ у којој се налази пословни простор угоститељства, гарни хотел, је Пр+2, и то је средњи део објекта Аутобуске станице и билетарнице, а постоје и везе са ламелама А и Ц на првом спрату. Коришћење ресурса унутрашњих површина у оквиру постојећих габарита, а у циљу пренамене и што боље искоришћености простора је импратив инвеститора уз задржавање свих стаклених кровних купола које су архитектонски израз објекта.

Инвеститори планирају доградњу и реконструкцију која подразумева:

- Проширење хотелског капацитета које је предвиђено на првом спрату. Хотел који се налази у ламели „А“ (употребна дозвола број: 351-359/22-02 од 20.10.2022. године) проширује свој смештајни капацитет за осам јединица преко већ постојеће везе између ламела;
- Формирање ресторана на другом спрату као независног пословног простора, што подразумева одвајање од хотелског садржаја независним степеницама и панорама лифтом;
- Претварање дела крова у проходну терасу, као део ресторанског простора који би се користио у летњим месецима;
- Предвиђена је изградња панорама лифта који спаја терен испред објекта са рестораном на другом спрату и кровном терасом. Панорама лифт је нови елемент фасаде који спаја терен са рестораном на другом и трећем спрату.

Изградња планираног панорама лифта би се изводила на делу суседне катастарске парцеле 8506/2 КО Ужице. С обзиром да је према Плану генералне регулације "Ужице - централни део" II фаза, Град Ужице ("Сл. лист Града Ужица" бр. 33/19) предвиђено задржавање постојеће грађевинске линије, изградња (доградња) лифта није могућа. Део парцеле 8506/2 КО Ужице који је предмет измена износи приближно 93 m².

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предметне локације предложено је решење којим се не нарушава јавни интерес у погледу

постојећих пешачких комуникација, а стварају се услови да се активирају просторни и економски потенцијали предметне локације.

Реализацијом планираних активности обезбедиће се оптимални услови за реализацију планског решења, реконструкцију и доградњу постојећег објекта у делу Аутобуске станице, као и функционисање целокупног простора.

Циљ израде Измена и допуна Плана је стварање планског основа за:

- рационално уређивање и коришћење простора у обухвату Плана;
- усклађивање реалних потреба и захтева инвеститора са могућностима локације;
- стварање услова за реконструкцију и доградњу објекта;
- стварање услова за издавање неопходних дозвола;
- унапређење постојеће и нове регулације уз уклапање и квалитетније повезивање са окружењем.

6. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

Планско решење се заснива на измени границе Плана, тако да обухвата целу кат. парцелу 8506/1 КО Ужице и део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице, односно део који је у обухвату ПДР-а у површини приближно 93 m².

Наиме, део парцеле 8506/2 КО Ужице, који је у обухвату ПДР-а функционално припада згради Аутобуске станице, делови објеката се налазе на горенаведеној парцели. Обухваћена је минимална површина која је потребна за спровођење планираног решења реконструкције и доградње. Део парцеле 8506/2 КО Ужице из јавне намене – уређене пешачке површине се мења у остало земљиште- централни садржаји, што подразумева дефинисање нове регулације између јавне и остале намене. Овим решењем не нарушава се јавни интерес односно постојећа пешачка комуникација, јер преостали део парцеле 8506/2 КО Ужице који је у обухвату ПДР-а, у ширини од 1,5 метара (у најужем делу) остаје јавна намена – уређена пешачка површина.

Изменама и допунама Плана врши се измена регулационе и грађевинске линије, тако да се оне померају и обухватају део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице, односно прати нову границу Измена и допуна Плана, чиме ће се омогућити будућа препарцелација између предметних парцела, а према постојећим условима из Плана за формирање парцела површина остале намене.

Нова регулациона линија дефинисана је новим преломним тачкама приказано у графичком прилогу број 4 УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА СА НИВЕЛАЦИЈОМ.

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИ ПОДАЦИ ИЗМЕНЕ РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ:

85.1	X=7407257.84	Y=4857249.63
85.2	X=7407257.52	Y=4857246.98
85.3	X=7407251.95	Y=4857247.57
85.4	X=7407250.52	Y=4857234.06
85.5	X=7407238.67	Y=4857224.47

85.6	X=7407232.83	Y=4857219.74
85.7	X=7407233.61	Y=4857218.79
85.8	X=7407235.20	Y=4857216.86
85.9	X=7407235.52	Y=4857217.11
85.10	X=7407247.25	Y=4857202.62
85.11	X=7407248.33	Y=4857203.48
85.12.	X=7407270.02	Y=4857220.76
85.13	X=7407270.54	Y=4857225.62
85.14	X=7407277.59	Y=4857224.86
85.15	X=7407277.76	Y=4857225.52
85.16	X=7407278.09	Y=4857228.50
85.26	X=7407343.97	Y=4857221.18
85.25	X=7407346.04	Y=4857239.83

Црно су означене постојеће преломне тачке, док су црвеном означене нове преломне тачке.

Обједињавањем дела кат. парцеле 8506/2 са кат парцелом 8506/1 обе у КО Ужице формира се јединствена парцела. На тај начин су испуњени услови за препарцелацију према постојећим условима из Плана за формирање парцела површина остале намене, као и за планирану реконструкцију и доградњу постојећег објеката на предметним парцелама.

За катастарску парцелу 8506/1 и део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице додаје се претежна намена у оквиру блока 85:

БЛОК 85

Претежна намена (на кат. парцели 8506/1 КО Ужице и делу кат. парцеле 8506/2 КО Ужице у површини од 93 м² - који је предмет Измене и допуна Плана): **централни садржаји**, за коју се дефинишу следећи урбанистички параметри:

- максимални индекс заузетости: **100%**
- максимална спратност објеката: **4 надземне етаж**

7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

Спровођење Измена и допуна Плана је у складу са одредбама основног Плана генералне регулације „Ужице-централни део“ II фаза („Службени лист Града Ужица“ број 33/19), осми за део који се односи на ПДР „Котларница на Међају“ (Сл. гласник града Ужица бр. 35/15) овај ПДР се примењује у целини, осим у делу који се односи на део кат. парцеле 8506/2 КО Ужице који је обухваћен овим Изменама и допунама Плана, за тај део примењује се ППР.

ГРАФИЧКИ ДЕО

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА