



**АРХИТЕКТОНСКИ БИРО АРНИМАР  
КРАЉЕВО**

Ibarska 11a/3, 36000 Kraljevo, Srbija

PIB: 111624915 MB: 65548054

Šifra delatnosti: 7111

**arhimar2019@gmail.com**

kontakt: +381 63 823 73 09, +381 64 640 68 28

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"УЖИЦЕ - ЦЕНТРАЛНИ ДЕО"  
I ФАЗА, ГРАД УЖИЦЕ**

Архитектонски биро "АРНИМАР"  
Краљево

---

Марица Мијајловић

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"УЖИЦЕ - ЦЕНТРАЛНИ ДЕО"  
I ФАЗА, ГРАД УЖИЦЕ**

## **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

На основу члана 46. став 1. Закона 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 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 9/20), члана 32. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/07, 83/14 и 101/16-др.закон) и члана 60. став 1. тачка 6. Статута града Ужица ("Сл. лист града Ужица", број 4/19), по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина града Ужица, на седници одржаној 27.05.2020. године, донела је Одлуку о приступању изменама и допунама Плана генералне регулације "Ужице - централни део" I фаза, град Ужице ("Сл.лист града Ужица", број 21/20) (у даљем тексту: План).

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 ("Сл. гласник РС", број 135/2004 и 88/2010).

**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 и 9/2020),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", број 32/2019),
- Одлука о приступању изменама и допунама Плана генералне регулације "Ужице - централни део" I фаза, град Ужице ("Сл. лист града Ужица", број 21/20).

**Плански основ** за израду Плана:

- План генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза ("Сл. лист града Ужица", број 9/15, 21/15 и 4/16).

Израда Плана иницирана је од стране Привредног друштва "BIZ 333 CONSTRUCTIONS" доо Ужице.

## **2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА**

Прелиминарном границом Плана обухваћен је простор који тангира градски центар, потез Слануша, у оквиру Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза ("Сл. лист града Ужица", 9/15, 21/15 и 4/16), у површини око 99а 45m<sup>2</sup>. Простор који је предмет измена и допуна налази се у оквиру блока 61 и одређен је ободним саобраћајницама - Ул. Сланушка са јужне стране, краком планиране улице Наде Матић са источне стране и Ул.Хаџи Мелентијева са северне стране.

Граница Плана је дефинисана границама постојећих катастарских парцела. Са западне стране граница Плана се поклапа са границом кат. парцеле бр. 4584/1 са наменом постојеће вишепородично становање и границом кат. парцеле 4583 - Дом здравља. Граница даље наставља и поклапа се са границама кат. парцела: 4598, 4596, 4594, 4593, 4592, 4591 и 4590 (све КО Ужице) у северозападном делу блока са наменом мешовито становање са комерцијалним делатностима, и наставља до Ул. Хаџи Мелентијева. Граница Плана обухвата простор планираних интервенција (промену намене резервисаног простора за јавне службе у вишепородично становање са комерцијалним садржајима и реализацију планираних саобраћајних површина - планирани крак Ул. Наде Матић у обухвату Плана) и рационално коришћење и уређење грађевинског земљишта кроз изградњу.

Граница Плана обухвата целе кат. парцеле број: 4584/8, 4584/9, 4584/10, 4587 и 4588, све КО Ужице. Граница Плана је дефинисана као прелиминарна, а коначна граница ће се утврдити и дефинисати приликом припреме и верификације нацрта Плана.

### **3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "УЖИЦЕ ЦЕНТРАЛНИ ДЕО"- I ФАЗА**

Простор који је предмет измена и допуна налази се у оквиру Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза ("Сл. лист града Ужица", број 9/15, 21/15 и 4/16), блок 61.

Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза је за простор некадашњег војног комплекса, за објекат у Ул. Сланушка 5 (блок 61), предвиђена промена намене, у складу са Условима добијеним од Министарства одбране (бр. 631/10/2011 од 20.06.2012.г.). У предметним Условима се наводи:

- " Војни комплекси "4 пук", "Севојно", "Трг Слободана Пенезић"а и "Улица Сланушка" су закључком Владе Републике Србије обухваћени Списком непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије, а које се стављају у функцију прибављања неопходних средстава за спровођење реформе система одбране и побољшања материјалног положаја Војске Србије - Мастер Планом. По наведеном закључку приликом преноса права коришћења војних комплекса приоритет имају јединице локалне самоуправе и корисници средстава у својини Републике Србије. Планом се за ове непокретности може дефинисати друга намена уз напомену да се реализацији планских решења може приступити тек након претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и регулисања својинских односа. Промену намене војног комплекса могуће је извршити тек након окончања поступка отуђења које спроводи Републичка дирекција за имовину ".

Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, за простор некадашњег војног комплекса у Ул. Сланушка 5, је дефинисана промена намене уз увођење нових садржаја јавних служби за потребе Града Ужица, која се може реализовати кроз израду Урбанистичког пројекта, а максимално до параметара за претежну намену блока (поглавље 1.4.8. "ЈАВНЕ СЛУЖБЕ", поднаслов "РЕЗЕРВИСАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ"). У графичком делу Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, простор некадашњег војног комплекса на кат. парцели бр. 4584/9 са суседном кат. парцелом бр. 4584/10, је планиран као "РЕЗЕРВИСАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ".

У Плану генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, у поглављу 1.2.2. "УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА" је прописано да:

- " Реализација планских решења подразумева и изградњу довољног броја паркинг места у оквиру грађевинске парцеле, изградњом паркинга или гаража, а у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.
- За све планиране пословне, пословно-стамбене и стамбене објекте обезбедити довољан број у оквиру објекта или парцеле, према стандарду - једно паркинг или гаражно место на 70.00m<sup>2</sup> БРГП пословног простора и једно паркинг или гаражно место за 1 стамбену јединицу, (или учествовањем у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са градском одлуком која регулише ову област).
- Изградња подземног гаражног простора је лимитирана само грађевинском линијом ка површини за јавне намене. Бруто површина гаражног простора не улази у БРГП за обрачун "Ии", под условом да, према општим условима, није дефинисана као надземна етажа. "

Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза је планиран крак Ул. Наде Матић (профил 26-26) као саобраћајница III реда, појас регулације 6.5m, коловоз 3.5m. Саобраћајнице III реда су улице унутар градских блокова и представљају споредну уличну мрежу.

У обухвату ових Измена и допуна су заступљене и јавне службе - објекат основног образовања ОШ "Нада Матић".

У Плану генералне регулације "Ужице-централни део" I фаза се у поглављу 1.4.8. "ЈАВНЕ СЛУЖБЕ",

поднаслов "ОСНОВНЕ ШКОЛЕ" се наводи:

" Основно образовање и васпитање у осмогодишњем трајању, остварује се у ОШ "Нада Матић" која има издвојено одељење на сеоском подручју.

*Нормативи (према подацима за школску 2013/14 годину)*

| ОБЈЕКАТ         | Број смена | Број ученика | БРГП објекта m <sup>2</sup> | Површина комплекса (површина под објектом+двориште) m <sup>2</sup> | НОРМАТИВ са радом у две смене                              |  |
|-----------------|------------|--------------|-----------------------------|--|--|--|
|                 |            |              |                             |  | Изграђена бруто површина објекта по ученику m <sup>2</sup> | Површина комплекса по ученику m <sup>2</sup> |
| ОШ "Нада Матић" | 2          | 762          | 5572,75                     | 8354,12  | 14,6   | 22   |

Према подацима добијеним од Министарства просвете, науке и технолошког развоја, Школске управе Ужице (Бр. 10-209/1 од 29.08. 2014. г.) за потребе Плана, у ОШ "Нада Матић" је уписано 762 ученика, Школа раде у две смене. Поређењем података за претходне године (1999/00 - 2013/14) за ОШ "Нада Матић", може се закључити да се тренд опадања ученика наставља (1999/00-1421 ученик, а 2013/14-762 ученика).

ОШ "Нада Матић": површина од 11m<sup>2</sup>/ученику школског комплекса је недовољна. Школа ради у две смене. Са таквом организацијом рада и коришћењем простора, са 22m<sup>2</sup>/ученику, задовољава се потребан норматив који износи 20m<sup>2</sup>/ученику. Изграђена бруто површина школског објекта од 14,6m<sup>2</sup>/ученику са радом у две смене је изнад потребног норматива од мин. 6,0m<sup>2</sup>/ученику.

- Правила уређења и грађења

Нормативи школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу уређени су кроз "Правилник о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу" ("Сл. гласник СРС - Просветни гласник", бр. 4/90). Под школским комплексом (простором) подразумева се земљиште на коме се налази комплетан школски објекат, који обавезно садржи школску зграду, школско двориште, вежбалиште-спортски терен и школски врт, чије су величине усклађене са развијеношћу школе.

Спратност и јединственост зграда условљени су хигијенским прописима и економским разлозима. Максимална спратност објекта основне школе је 3 надземне етаже. Објекат може имати подрумске или сутеренске просторије уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, које се могу користити као помоћне и техничке просторије објекта.

Салу за физичко васпитање, са пратећим просторијама, потребно је да имају све потпуне основне школе, и то:

- Основна школа од 8 до 16 одељења, једна сала за физичко васпитање, величине 24x12m;
- Основна школа са више од 16 одељења, једна сала за физичко васпитање, величине 26x15m.

Сале имају пратеће просторије: просторије за справе, просторију за наставника са гардеробом, тушем и WC-ом, свлачионице, купатила (тушеви, корито, WC).

С обзиром на то, да ОШ "Нада Матић" задовољава потребне нормативе у погледу величине школског комплекса и изграђене бруто површине школског објекта, и имајући у виду тренд опадања броја уписаних ученика, постојећи комплекс школе се задржава у својим границама.

Могућа је реконструкција, адаптација, санација и евентуално доградња школских простора у складу са посебним условима и условима овог Плана, како би се постигла задовољавајућа опремљеност физкултурних сала и других проширених садржаја у циљу осавремењавања школског простора и опреме.

За реализацију планских решења утврђена је обавеза израде Урбанистичког пројекта као урбанистичко-архитектонска разрада локација. "

У Плану генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, у поглављу 1.3.1. "УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА" поднаслов "ХОРИЗОНТАЛНА РЕГУЛАЦИЈА" је прописано да:

- "Грађевинске линије на површинама објекта јавне намене одређене су у односу на регулационе линије које их деле од саобраћајних површина и дефинисане су у графичком прилогу бр. 6. Грађевинске линије, дате у односу на регулационе које их раздвајају од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, а нису аналитички дефинисане, одређују се на основу општих правила из Плана и других правила".

#### **4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Планско подручје тангира градски центар, обухвата простор планираних интервенција (промену намене резервисаног простора за јавне службе у вишепородично становање са комерцијалним садржајима и реализацију планираних саобраћајних површина - планирани крак Ул. Наде Матић у обухвату Плана) и рационално коришћење и уређење грађевинског земљишта кроз изградњу.

У обухвату Плана, према врсти земљишта налази се градско грађевинско земљиште.

Површинама јавне намене припадају:

- ОШ "Нада Матић" (кат.парцела бр. 4588),
- простор некадашњег војног комплекса - објекат у Ул. Сланушка 5 (кат.парцела бр. 4584/9). Објекат је "изгубио" првобитну намену, његово стање очуваности је претежно лоше и препуштен је пропадању.

Површинама остале намене припадају:

- породично становање (к.п. бр. 4584/10),
- у Плану генералне регулације "Ужице-централни део" I фаза, к.п. бр. 4587, је означена као "парцеле са урушеним и недовршеним стамбеним објектима и неизграђене парцеле" (графички прилог бр.3 "Постојећа намена површина"),
- у Плану генералне регулације "Ужице-централни део" I фаза, к.п. бр. 4584/8, је означена као "вишепородично становање" (графички прилог бр.3 "Постојећа намена површина").

#### **5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде плана је утврђивање начина коришћења и уређења грађевинског земљишта, правила грађења, адекватне заштите животне средине и подизање нивоа комуналне опремљености планског подручја, као и стварање урбанистичко-планских услова за реализацију планираних интервенција у простору .

#### **6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, за простор некадашњег војног комплекса у Ул. Сланушка 5, је дефинисана промена намене уз увођење нових садржаја јавних служби за потребе Града Ужица, која се може реализовати кроз израду Урбанистичког пројекта, а максимално до параметара за претежну намену блока (поглавље 1.4.8. "ЈАВНЕ СЛУЖБЕ", поднаслов "РЕЗЕРВИСАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ"). У графичком делу Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, простор некадашњег војног комплекса на кат. парцели бр. 4584/9 са суседном кат. парцелом бр. 4584/10, је планиран као "РЕЗЕРВИСАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ СЛУЖБЕ", у складу са Условима добијеним од Министарства одбране (бр. 631/10/2011 од 20.06.2012.г.).

По наведеним Условима приликом преноса права коришћења војних комплекса приоритет имају јединице локалне самоуправе и корисници средстава у својини Републике Србије. Ту могућност локална заједница није искористила, а на кат. парцели бр. 4584/9, као имаоц права на парцели и као имаоц права на објекту је Привредно друштво "BIZ 333 CONSTRUCTIONS" доо Ужице.

У фази реализације Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза, појавила се потреба за изградњом објекта вишепородичног становање са комерцијалним садржајима, на катастарским парцелама 4584/9, 4584/10 и 4584/8, тако да се приступило изради Измена и допуна Плана генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза у складу са Одлуком, са циљем да се промени намена резервисаног простора за јавне службе у вишепородично становање са комерцијалним садржајима, односно обезбеђења планских и просторних услова за изградњу објекта вишепородичног становање са комерцијалним садржајима.

Планирано саобраћајно решење урађено је у складу са основним Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза. Планиран крак Ул. Наде Матић је у категорији "Споредне уличне мреже", а према рангу, представља "Саобраћајницу III реда" (улице унутар градских блокова), појас регулације 6.5m, коловоз 3.5m (профил 26-26).

За површине јавних намена задржава се намена која је одређена основним Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза - основно образовање и васпитање ОШ "Нада Матић" (кат.парцела бр. 4588). Школа ради као Матична школа у Ужицу са једним издвојеним одељењем на сеоском подручју. Задржавају се урбанистички параметри, правила уређења и грађења која су прописана основним Планом генералне регулације "Ужице централни део"- I фаза.

## **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања, тј. израде Плана су:

- уређење грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени - изградња објекта вишепородичног становање са комерцијалним садржајима и утврђивање појаса регулације планираног крака Ул. Наде Матић,
- поштовање прописаних правила уређења и грађења при реализацији планираних интервенција.