

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

- Нацрт плана -

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

После доношења Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 6/13), (у даљем тексту ПГР) у току његове реализације указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и интереса, као и промена у законској регулативи, измене и допуне. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем намена простора на појединим локацијама, траса и регулације појединих саобраћајница, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана (услед измена законске регулативе које су у наступиле међувремену од усвајања Плана). Стога је Општина Прибој донела Одлуку о приступању изради Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 7/14), која је дефинисала циљеве планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја:

1. усклађивање планираних намена, површина и урбанистичких параметара са реалним потребама становника, пословних и преивредних објеката;
2. активирање неизграђених површина и комплекса;
3. активирање и реконструкција постојећих објеката и комплекса;
4. организација пратећих комерцијалних садржаја и
5. интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају.

Основни циљ израде Измене ПГР-а је стварање планског основа за грађење у складу са новонасталим променама и потребама а ради обезбеђења могућности за оптималан просторни развој Прибоја.

У складу са тим, задаци су:

- пренамена простора у складу са новонасталим потребама Прибоја
- ново регулисање саобраћајница у складу са условима за државне путеве и регулационом и грађевинском линијом и
- допуњавање правила грађења у складу са конкретним условима на појединим локацијама и зонама
- усклађивање текста плана са актуелном законском регулативом (у погледу спровођења Плана).

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Правни основ за израду Измена ПГР-а је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС, 132/14 и 145/14);

1

- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 64/15
- Одлука о приступању изради Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 7/14)

Плански основ за израду Измена ПГР-а су:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године (Сл. гласник РС број 88/10),
- Регионални просторни план Златиборског и Моравичког управног округа (Сл. гласник РС 4/13)
- Просторни план општине Прибој ("Службени лист Општине Прибој", 2/2012).

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Предмет Измене ПГР-а је:

1. текстуални део у поглављима:
2. графички део, у зонама појединих локација и зона за које се утврђују измене ПГР-а.

IV ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПГР-А

У текстуалном делу ПГР-а, у појединим поглављима, уносе се следеће Измене :

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.0. ОПШТИ ДЕО

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

У поглављу ПГР-а **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА** на крају другог пасуса после речи: " кп 836 са кп 835 и 3444 (пут)", остатак текста у овом пасусу се брише и додаје се: "и даље ка северу прати општински пут поред индустријске зоне Пресерај и одређена је координатама приказаним на графичком прилогу 8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ, Р=1:5000, одакле иде границом кп 54 са кп 55 и истим правцем продужава до државне границе са Републиком Српском пресецајући кп 3469 (река Увац)."

У поглављу **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ** брише се први пасус: "Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/10-УС, 24/2011 и 121/12)
- Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС", број 31/2010, 69/2010 и 16/2011)

2

▪ Одлуке о изради плана генералне регулације градског подручја општине Прибој, Општина Прибој ("Службени лист Општине Прибој",)"
и замењује следећим текстом:

"Правни основ за израду Измена ПГР-а је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС, 132/14 и 145/14);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС”, бр. 64/15
- Одлука о приступању изради Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 7/14)."

Други пасус остаје непромењен.

1.4. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.4.1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

1.4.1.1. Постојеће стање грађевинског земљишта

У поглављу ПГР-а **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1.4. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА 1.4.1. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА 1.4.1.1. Постојеће стање грађевинског земљишта** на крају орвог пасуса у последњој реченици речи "уз ДП другог реда број 115" бришу и замењују речима " уз ДП другог реда број 191".

1.4.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, ПОТЕНЦИЈАЛИ ОГРАНИЧЕЊА

1.4.4.1. Саобраћајно географски положај

У поглављу ПГР-а **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 1.4. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА 1.4.4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА, ПОТЕНЦИЈАЛИ ОГРАНИЧЕЊА 1.4.4.1. Саобраћајно географски положај** трећи пасус се брише и замењује следећим текстом:

"Окосницу мреже друмских саобраћајница чине државни путеви II реда, чији делови истовремено представљају примарну градску мрежу:

- ДП II реда бр. 191¹ (према ранијој категоризацији Р115): Бистрица – Прибој – државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Увац) у дужини од око 12,4 km, који представља главни лонгитудинални правац у насељу. Оријентациона улазна стационача на подручје плана је km 9+741 а излазна (граница РС) је km 22+141. Кроз градско подручје пружа се улицама: 29. Октобра и Радничком; и
- ДП II реда бр. 194 (према ранијој категоризацији Р228): Прилике – Катићи – Јасеново – Кокин брод – Рутоши – Прибојска бања – Прибој – веза са државним путем 192, у дужини од 3,66 km, којим се остварује веза са општином Нова Варош.“

¹ На основу важеће Уредбе о категоризацији државних путева („Службени гласник РС“ број 105/13 и 119/13); у3 загради је дата ранија ознака државних путева

У складу са изменом предметног текста мењају се и пратеће фусноте испод текста како је наведено у овој Измени ПГР-а (прва фуснота у тексту ПГР-а се мења, а друга брише).

II ПЛАНСКИ ДЕО

1.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

1.1. ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

У поглављу ПГР-а II ПЛАНСКИ ДЕО 1.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 1.1. ПРИНЦИПИ И ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА на крају првог пасуса додаје се следећи текст у виду алинеје:

- "интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају."

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.2. ПОДЕЛА ТЕРИТОРИЈЕ ПЛАНА НА ЗОНЕ

У поглављу У поглављу ПГР-а II ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.2. ПОДЕЛА ТЕРИТОРИЈЕ ПЛАНА НА ЗОНЕ у послењем пасусу у првој реченици речи " између ДП другог реда број 115 и реке Лим" се бришу и замењују речима " између ДП другог реда број 191 и реке Лим".

2.3. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

2.3.3. Биланс урбанистичких показатеља

У поглављу У поглављу ПГР-а II ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.3. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА 2.3.3. Биланс урбанистичких показатеља Табела 4.: Табела 4: Приказ планираних намена се брише и уместо ње се додаје следећа табела:

Табела 4: Приказ планираних намена

НАМЕНА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	Површина планирана (ha)	Процент. заступ. (%)
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
▪ Јавне службе и објекти	15,32	1.66
▪ Комуналне и инфраструктурни комплекси и објекти	17,94	1.95
▪ Саобраћајнице–путно и железничко земљиште	37,68+17,82	6.02
▪ Саобраћајни комплекси	8,23	0.89
▪ Јавне зелене површине и тргови	0,91	0.10
Укупно грађевинско земљиште јавне намене	97.90	10.62
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ		

4

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ПРИБОЈ

▪ ТЦ 1-Породично становање градски центар	90.08	9.77
▪ ТЦ2- Породично становање изван градског подручја	102.56	11.13
▪ ТЦ3- Викенд становање – куће за одмор	25.26	2.74
▪ ТЦ-4 Вишепородично становање-на појединачном	7.36	0.80
▪ ТЦ5- Вишепородично становање-отворени блок	15.93	1.73
▪ ТЦ6а- Стамбено пословне делатности	24.86	2.70
▪ ТЦ6б -Комерцијалне делатности	14.34	1.56
▪ ТЦ7-Комерцијалне делатности – хотели	2,68	0.29
▪ ТЦ8-Комерцијалне делатности – пансиони	13.52	1.47
▪ ТЦ8-Комерцијалне делатности – бунгалови	33.10	3.59
▪ ТЦ9-Производне делатности	66.77	7.23
▪ ТЦ10-верски објекти и комплекси	8.91	0.96
▪ Спортско рекреациони комплекси	11.76	1.28
Укупно грађевинско земљиште остале намене	417.13	45.26
ОСТАЛО НЕИЗГРАЂЕНО ЗЕМЉИШТЕ		
▪ Шуме и заштитне шуме на клизишту	52,31+20,41	7.89
▪ Парк шуме - уређене	72,11	7.85
▪ Водно земљиште	102.89	11.15
▪ Пољопривредно земљиште(ливаде и сл)	158.78	17.22
Укупно остало земљиште	406.50	44.11
УКУПНО ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	921,53	100%

2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ

2.4.2. Улична мрежа

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у петом пасусу речи "правац државног пута II реда бр. 152" се бришу и замењују речима "правац државног пута II реда бр. 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у шестом пасусу у првој алинеји речи " државни пут број 152" се бришу и замењују речима " државни пут број 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у шестом пасусу у другој алинеји речи "државног пута број 152" се бришу и замењују речима "државног пута број 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у шестом пасусу у трећој алинеји речи "државног пута број 152" се бришу и замењују речима "државног пута број 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у седмом пасусу у последњој реченици речи "државног пута број 153" се бришу и замењују речима "државног пута број 194".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.2. Улична мрежа** у тринаестом пасусу у четвртој алинеји речи " на основу "Правилника о техничким стандардима приступачности" ("Сл. гласник РС", бр. 19/12)." се бришу и замењују речима " на основу "Правилника о техничким стандардима⁵

приступачности" ("Сл. гласник РС", бр. 19/12)."

2.4.3. Пешачки и бициклички саобраћај

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.3. Пешачки и бициклички саобраћај** у седмом пасусу речи "у коридору државног пута ДП бр.152" се бришу и замењују речима "у коридору државног пута ДП бр.191".

2.4.5. Систем јавног саобраћаја

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.5. Систем јавног саобраћаја** у првом пасусу у првој реченици речи "ДП бр. 152" се бришу и замењују речима "ДП бр. 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.5. Систем јавног саобраћаја** у првом пасусу у трећој реченици речи "ДП бр. 152" се бришу и замењују речима "ДП бр. 191".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. КОНЦЕПТ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАНИЦЕ 2.4.5. Систем јавног саобраћаја** у првом пасусу у четвртој реченици речи "одговарајуће планско техничке документације (Урбанистички пројекат)" се бришу и замењују речима "Плана детаљне регулације Калуђерско поље".

2.4.8. Правила грађења за саобраћајнице

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 2.4.8. Правила грађења за саобраћајнице, поднаслову Путна и улична мрежа** у првом пасусу у четвртој алинеји, четвртој реченици речи " Закона о јавним путевима („Сл.гл.РС“ бр.101/2005 и бр.101/2011)" се бришу и замењују речима " Закона о јавним путевима („Сл.гл.РС“ бр.101/2005, 123/07, 101/11, 93/12, 104/13)".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 2.4.8. Правила грађења за саобраћајнице** у другом пасусу у другом реду се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују речима "локацијских услова".

У поглављу ПГР-а II **ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 2.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 2.4.8. Правила грађења за саобраћајнице, поднаслову Стајалишта јавног превоза** у другом пасусу речи " Закона о јавним путевима („Сл.гл.РС“ бр.101/2005 и бр.101/2011)" се бришу и замењују речима " Закона о јавним путевима („Сл.гл.РС“ бр.101/2005, 123/07, 101/11, 93/12, 104/13)".

2.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

6

2.5.2. Планирана енергетска инфраструктура

Б) Термоенергетска и гасоводна инфраструктура и обновљиви извори енергије

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 2.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА 2.5.2. Планирана енергетска инфраструктура Б) Термоенергетска и гасоводна инфраструктура и обновљиви извори енергије** у шестом пасусу у другој реченици се речи "одобрењу за изградњу" бришу и замењују са речи "грађењу".

2.9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 2.9. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ТЕРЕНА** у трећем пасусу у другој реченици се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују са речима "локацијских услова".

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

3.4.5. Правила грађења за типичне целине

3.4.5.5. Комерцијалне делатности (ТЦ-6)

б) Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-6б)

После текста који се односи на поглавље: **II ПЛАНСКИ ДЕО 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ 3.4.5. Правила грађења за типичне целине 3.4.5.5. Комерцијалне делатности (ТЦ-6) б) Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-6б)**, додаје се следећи текст:

"4. Комерцијалне делатности – дом за стара лица

Основна намена: Дом за стара лица, објекти за пружање угоститељско смештајних услуга, са пратећим рекреативним садржајима,

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 20,0m². У оквиру објекта са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња апартмана (највеће површине 80m²).

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СЕДИШТЕ ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ ПРИБОЈ

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели	на БГП и
П+2+Пк (макс 12,0m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта (19,0m коте слемена),	мин. 40% без паркинга	макс. 1.5	слободностојећи, двојни, потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² пословања трговине	БГП и

* обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијски садржајима,

Положај објекта на грађевинској парцели

- Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.
- Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени комплекс.
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели .
- На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.
- Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије износи 5,0m.
- Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је ½ висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по правилу:

- једно паркинг место на 80m² укупне површине објекта"

в) Комерцијалне делатности – туристички садржаји хотели (ТЦ7) - зона 2 и 3

У поглављу II ПЛАНСКИ ДЕО 3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ 3.4.5. Правила грађења за типичне целине 3.4.5.5. Комерцијалне делатности (ТЦ-6) Комерцијалне делатности – туристички садржаји хотели (ТЦ7) - зона 2 и 3, постојећи текст се брише у целини поглавља и додаје се следећи текст:

"Основна намена: објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, услужне делатности, затим рекреативни, забавни, здравствени, културни, и сл. садржаји.

Међу хотелских објектима посебно се истичу хотели највише категорије (са 4 и 5 звездица). Ови објекти морају да садрже опрему и уређење простора препорученог од стране Европске привредне коморе за трговину, занатство и индустрију (ЕЕИГ) / Централа за категоризацију хотела и прописани стандарди („ЕВРОПКИ ХОТЕЛСКИ СТАНДАРД (EuHS) ЗА КАТЕГОРИЗАЦИЈУ ХОТЕЛСКИХ И ДРУГИХ СМЕШТАЈНИХ ПРЕДУЗЕЋА КАО И АПАРТМАНСКИХ ОБЈЕКТА

КОЈИ ПРУЖАЈУ МАЛЕ УСЛУГЕ“) Луксузно су уређени, са богато опремљеним собама и најширим спектром додатног садржаја и погодности. Могу поседовати отворене и затворене базене, различите спортске и забавне центре, попут фитнес, јога и пилатес центра, фризерског салона, просторијама са билијаром, стоним тенисом, куглане, високо квалитетну кухињу и др.

Структура основних садржаја: најмања површина смештајне јединице износи 20,0m². У оквиру објекта хотела са више од 25 смештајних јединица дозвољена је изградња до 20% апартмана (највеће површине 80m².) Све смештајне јединице морају бити у саставу хотела као јединствене функционалне целине смештајни садржаја, управа и одржавање).

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
П+4+Пк** (макс 20,0m од најниже коте уређеног терена до горње коте венца објекта)	мин. 40% без паркинга	макс. 2.4	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* обавезно најмање 40% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијски садржајима,

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на грађевинској парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела. Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс.

Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса. На парцели није дозвољена изградња објеката који нису у функцији основних садржаја или помоћних садржаја који допуњују основну намену.

Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије износи 5,0m.

Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је 1/2 висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.

- паркирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле, изван површине јавног пута по правилу:
 - једно паркинг место на једну хотелску јединицу , или
 - једно паркинг место на 70m² укупне површине објекта,

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте

Минимална величина парцеле (комплекс) и ширина фронта према улици:

минимална величина парцеле: 2.000,0m²

минимална ширина фронта парцеле: 40,0m,

могуће корекције датих вредности - 10%.

Пратећи садржаји: СПА центри сауне, базени - лечилишни и рекреативни, конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

За изградњу нових објеката у овој пр. целини неопходна је израда Урбанистичког пројекта изградње, како би се функционално повезали планиране намене и садржаји."

4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у првом пасусу у другој алинеји се бришу речи "Урбанистички пројекат за локацију нове аутобуске станице".

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у првом пасусу у трећој алинеји се додаје алинеја План детаљне регулације блока између ул. Немањина, Лимска и Трг Фапа.

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у првом пасусу у четвртој алинеји се речи " Информације о локацији, Локацијске дозволе, и израду пројекта парцелације и препарцелације " бришу и замењују са речима "локацијских услова и пројекта парцелације/препарцелације".

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у другом пасусу се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују са речима "изградње".

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у четвртом пасусу у другој реченици се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују са речима "локацијских услова".

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у осмом пасусу се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују са речима "локацијских услова".

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, у деветом пасусу се речи "локацијске дозволе" бришу и замењују са речима "локацијских услова" и речи „комуналне инфраструктуре“ се бришу и додају „комуналне и железничке инфраструктуре

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, после деветог пасуса додаје се став: На парцелама у зони непосредно уз коридоре водног земљишта и железничког (пружног) појаса у току издавања локацијске услова може се кориговати заштитна зона (грађевинска линија) уз сагласност надлежног водопривредног предузећа односно железничког предузећа.

У поглављу ПГР-а **II ПЛАНСКИ ДЕО 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, после после трећег пасуса додаје се следећи текст у виду новог пасуса:

"За потребе побољшања саобраћаја може се извршити прерасподела елемената попречног профила у оквиру планом дефинисане регулације улица без измене ПГР-а".

V ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПГР-А

У графичком делу ПГР-а, уносе се следеће Измене:

Измена 1	<u>Промена намене дела индустријске зоне</u> (део површине намењене за производне делатности у потесу Мраморје се пренамењује у комерцијалне делатности за потребе изградње дома за стара лица)
Измена 2	<u>Промена намене дела површине јавне намене – гробље</u> (део површине у потесу Годуша, намењене за комуналне и инфраструктурне комплексе и објекте - проширење муслиманског гробља се пренамењује за ТЦ 2 – породично становање изван градског подручја)
Измена 3	<u>Укидање јавне градске саобраћајнице у центру Бање</u> (укидање планиране градске саобраћајнице у центру Бање)
Измена 4	<u>Кориговање грађевинских линија</u> (на локацији намењеној за комерцијалне садржаје између намене производне делатности и моста за улазак у Нови Прибој планирају се грађевинске линије – на 8 метара удаљености грађевинске од регулационе линије. Остала правила важе за ТЦ6б)
Измена 5	<u>Планирање новог саобраћајног решења – регулационих и грађевинских линија 5а - Потез од граничног прелаза Увац до нове Слободне зоне (погон ФАП Пресерај) – улица Велимира Бандовића</u> <u>5б- саобраћајница од пешачке саобраћајнице у Прибојској бањи</u> (мењају се траса и профил предметних саобраћајница у складу са просторним могућностима)
Измена 6	<u>Измењене су ознаке државних путева у са важећом категоризацијом</u> (ова измена је урађена на свим графичким прилозима где је за то постојала потреба и није посебно назначена)
Измена 7	<u>Површине опредељене за туристичке садржаје (за хотеле виоког стандарда – са 4 и 5 звездица у Бањи на које се односе допуне у текстуалном делу правила грађења)</u>
Измена 8	<u>Саобраћајница у Пољцима</u> (регулација саобраћајнице је незнатно измењена и допуњена елементима за директно спровођење)
Измена 9	<u>Промена намене и грађевинских линија на локацији "Полиестер цеву"</u> (део површине намењене за комуналне и инфраструктурне комплексе и објекте – реализацију ПППОВ се пренамењује за производне делатности)
Измена 10	<u>Кориговање површине за планирану трафостаницу 110/35 kV код моста у Новом Прибоју</u> (површина намењена за комуналне и инфраструктурне комплексе и објекте – реализацију ТС 110/35 kV се проширује у складу са технолошким потребама)
Измена 11	<u>Кориговање површине за спорт и рекреацију код моста</u> (површина намењена за спорт и рекреацију делимично се мења намену у производне делатности)

које су извршене у појединим графичким прилозима, и то:

2	ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 5000
3А	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА И ЛОАКЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 2500
3В	ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ СА ГРАЂЕВИНСКИМ ЛИНИЈАМА И ЛОАКЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 2500
4А	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 2500
4В	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 2500
5	ХИДРОТЕХНИЧКА И ТЕРМОТЕХНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 5000
6	ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1: 5000
7	ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1:5000
8	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ИЗМЕНЕ	P=1:5000

Остали листови Графичког дела остају неизмењени.

ПРИЛОГ:

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИЈЕ ПРИБОЈ (Сл. лист Општине Прибој бр. 07/14) са пописом потребних измена и допунама Пројектног задатка.
- ИЗВЕШТАЈ О ОБАВЉЕНОМ РАНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА "ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ", Број 350-28/2015 од 30.06.2015.године и ИНИЦИЈАТИВЕ ЗА ИЗМЕНУ ПГР-А
- РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС-А И ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ ВАЛЕНТИНЕ ЈАНКОВИЋ