

Наручилац: „ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој,
Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој

Носилац израде: Општина Прибој,
Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој

Обрађивач: „ДБА“ доо Нови Сад,
Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад

Назив: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ**

ДОКУМЕНТ: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Е_22/2026/ПДР

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА
И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ**

- Нацрт плана након обављеног јавног увида-

Наручилац: „ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој,
Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој

Носилац израде: Општина Прибој,
Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој

Број документа: **Е_22/2026/ПДР**

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

Садржај

I	ТЕКСТУАЛНИ ДЕО
1.	РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА
1.1.	Документација предузећа
1.2.	Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
1.3.	Списак учесника
1.4.	Решење о одређивању одговорног урбанисте
1.5.	Изјава одговорног урбанисте
2.	ОПШТИ ДЕО
2.1.	Правни и плански основ
2.2.	Опис границе обухвата планског документа са пописом катастарских парцела
2.3.	Извод из планских докумената вишег реда
2.4.	Опис постојећег стања
2.4.1.	Природни услови
2.4.2.	Оцена постојећег стања простора
3.	ПЛАНСКИ ДЕО
3.1.	Правила уређења
3.1.1.	Концепција уређења простора
3.1.2.	Подела простора на урбанистичке целине и зоне
3.1.3.	Биланс површина
3.1.4.	План регулације површина јавне намене са нивелацијом
3.1.5.	План нивелације
3.1.6.	Мреже комуналне инфраструктуре

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

3.1.7.	Саобраћајна инфраструктура	
3.1.8.	Водна инфраструктура	
3.1.9.	Електроенергетска инфраструктура	
3.1.10.	Телекомуникациона инфраструктура	
3.1.11.	Телекомуникациона инфраструктура	
3.1.12.	Обновљиви извори енергије	
3.1.13.	Мере енергетске ефикасности објекта	
3.1.14.	План уређења зелених и слободних површина	
3.2.	Услови и мере заштите и уређења простора	
3.2.1.	Услови и мере заштите животне средине	
3.2.2.	Услови и мере заштите природних вредности и предела	
3.2.3.	Услови и мере заштите културних добара	
3.2.4.	Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и одбрана земље	
3.2.5.	Инжењерско-геолошки услови	
3.3.	Правила грађења	
3.3.1.	Правила грађења за површине јавних намена	
3.3.2.	Правила грађења за површине осталих намена	
3.3.3.	Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ7б	
3.3.4.	Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ7в	
3.4.	Смернице за спровођење и примену плана	
II	ГРАФИЧКИ ДЕО	
Карта 0	Граница плана детаљне регулације	Р 1:1000
Карта 1	Планирана намена површина	Р 1:1000
Карта 2	Подела на целине и зоне	Р 1:1000
Карта 3	План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	Р 1:500

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

	Карта 3а	Попречни профили-постојеће стање	Р 1:50
	Карта 3б	Попречни профили-пројектовано стање	Р 1:50
	Карта 3в	План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање - проходност	Р 1:500
	Карта 4	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	Р 1:1000/1:500
	Карта 5	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	Р 1:1000
III	ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА		
3.1.	Одлука о изради плана детаљне регулације („Сл. лист општине Прибој“ бр. 1/2026) од 19.03.2026. године		
3.2.	Извод из планских докумената вишег реда		
3.3.	Извештај о обављеном раном јавном увиду		
3.4.	Захтеви упућени за издавање услова		
3.5.	Прибављени подаци и услови за израду планског документа		
3.6.	Прибављени елаборати		
3.7.	Прибављене подлоге		
3.8.	Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта планског документа пре упућивања на јавни увид		
3.9.	Мишљења надлежних органа и институција		
3.10.	Извештај о обављеној стручној контроли Нацрта планског документа након обављеног јавног увида а пре упућивања на усвајање		

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

1. Регистрација предузећа

1.1.	Документација предузећа
1.2.	Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
1.3.	Списак учесника
1.4.	Решење о одређивању одговорног урбанисте
1.5.	Изјава одговорног урбанисте

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

1.1. Документација предузећа

	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
8000026116671			

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 20273224

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
ЋОРЂЕ БАЈИЉ АРХИТЕКТИ ДОО НОВИ САД

Скраћено пословно име DBA DOO NOVI SAD

Преводи пословног имена

Превод скраћеног пословног
имена DJORDJE BAJILO ARCHITECTS DOO

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина	Нови Сад - град
Место	Нови Сад, Нови Сад - град
Улица	Марка Миљанова
Број и слово	4
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања 3. април 2007

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7112

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 104930233

Подаци о статусу / оснивачком акту

☐ Постоји обавеза овере измена
оснивачког акта

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

15. мај 2012

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Ђорђе	Презиме	Бајило
	ЈМБГ			
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Ђорђе Бајиљо

ЈМБГ

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од
40.189,20 RSD

износ

датум

Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од
40.189,20 RSD

3. април 2007

износ(%)

Сувласништво удела од 100,00000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Уписан: 500,00 EUR, у противвредности од 40.189,20 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 500,00 EUR, у противвредности од 40.189,20 RSD	3. април 2007

Регистратор, Миладин Маглов



Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Република Србија
Агенција за привредне регистреРегистар привредних субјеката
БД 15434/2017
Дана, 01.03.2017. године
Београд

5000122803744

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), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD**, матични број: 20273224, коју је поднео:

Име и презиме: Ђорђе Бајио

доноси

РЕШЕЊЕ

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

**DRUŠTVO ZA PROJEKTOVANJE INŽENJERING I KONSALTING
ĐORĐE BAJILO ARHITEKTI DOO NOVI SAD**

Регистарски/матични број: 20273224

и то следећих промена:

Промена седишта привредног друштва:

Брише се:

Адреса: Марка Миљанова 4, Нови Сад, Нови Сад - град, Србија

Уписује се:

Адреса: Јована Цвијића 10, Нови Сад, Нови Сад - град, 21000 Нови Сад, Србија

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 24.02.2017. године регистрациону пријаву промене података број БД 15434/2017 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

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 и 106/2015).

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.



Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР



У складу са чланом 12. Закона о привредним друштвима („Сл.гласник РС“ број 36/2011 и 99/2011-даље:Закон), Ђорђе Бајило, са пребивалиштем у Ђорђа Рајковића бр. 3 из Новог Сада као једини оснивач и члан је дана 15.05.2012. донео

ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ

ОДЛУКЕ О ОСНИВАЊУ ЈЕДНОДОМНОГ ДРУШТВА С ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ

I ОСНОВНИ ПОДАЦИ

Члан 1

Пословно име друштва је ДРУШТВО ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ ИНЖЕЊЕРИНГ И КОНСАЛТИНГ ЂОРЂЕ БАЈИЛО АРХИТЕКТИ ДОО из Новог Сада (даље Друштво).

Члан 2

Скраћено пословно име Друштва је: ДБА ДОО Нови Сад
Пуно пословно име Друштва на страном језику гласи: DJORDJE BAJILO ARCHITECTS DOO.

Члан 3

Седиште Друштва је у Новом Саду ул.Марка Миљанова бр.4..

Члан 4

Друштво има и следећу адресу за пријем електронске поште ldjordje.bajilo@dba.rs.

Члан 5

Друштво стиче својство правног лица регистрацијом у складу са законом којим се уређује регистрација привредних субјеката.

Члан 6

Друштво је основано на неодређено време.
Друштво је основано у правној форми друштва са ограниченом одговорношћу.

Члан 7

Ђорђе Бајило, ул.Ђорђа Рајковића бр. 3, који је власник 100% удела у основном капиталу Друштва.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

II ДЕЛАТНОСТИ ДРУШТВА

Члан 8

Претежна делатност друштва је :

7112 инжењерске делатности и техничко саветовање

Осим претежне делатности, Друштво ће обављати и следеће делатности:

- 43.11 Рушење објеката
- 43.12 Припремна градилишта
- 43.13 Испитивање терена бушењем и сондирањем
- 43.21 Постављање електричних инсталација
- 43.22 Постављање водоводних, канализационих, грејних и климатизационих система
- 43.29 Остали инсталациони радови у грађевинарству
- 43.31 Малтерисање
- 43.32 Уградња столарије
- 43.33 Постављање подних и зидних облога
- 43.34 Бојење и застакљивање
- 43.39 Остали завршни радови
- 43.91 Кровни радови
- 43.99 Остали непоменути специфични грађевински радови
- 45.11 Трговина аутомобилима и лаким моторним возилима
- 45.31 Трговина на велико деловима и опремом за моторна возила
- 45.32 Трговина на мало деловима и опремом за моторна возила
- 45.4 Трговина мотоциклима, деловима и прибором, одржавање и поправка мотоцикала
- 45.40 Трговина мотоциклима, деловима и прибором, одржавање и поправка мотоцикала
- 46.11 Посредовање у продаји пољопривредних сировина, животиња, текстилних сировина и полупроизвода
- 46.12 Посредовање у продаји горива, руда, метала и индустријских хемикалија
- 46.13 Посредовање у продаји дрвне грађе и грађевинског материјала
- 46.14 Посредовање у продаји машина, индустријске опреме, бродова и авиона
- 46.15 Посредовање у продаји намештаја, предмета за домаћинство и металне робе
- 46.17 Посредовање у продаји хране, пића и дувана
- 46.18 Специјализовано посредовање у продаји посебних производа
- 46.19 Посредовање у продаји разноврсних производа
- 46.21 Трговина на велико житом, сировим дуваном, семењем и храном за животиње
- 46.22 Трговина на велико цвећем и садницама

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

- 46.24 Трговина на велико сировом, недовршеном и довршеном кожом
46.31 Трговина на велико воћем и поврћем
46.32 Трговина на велико месом и производима од меса
46.33 Трговина на велико млечним производима, јајима и јестивим
уљима и мастима
46.34 Трговина на велико пићима
46.35 Трговина на велико дуванским производима
46.36 Трговина на велико шећером, чоколадом и слаткишима
46.37 Трговина на велико кафом, чајевима, какаом и зачинима
46.38 Трговина на велико осталом храном, укључујући рибу, љускаре и
мекушце
46.39 Неспецијализована трговина на велико храном, пићима и дуваном
46.4 Трговина на велико предметима за домаћинство
46.41 Трговина на велико текстилом
46.42 Трговина на велико одећом и обућом
46.43 Трговина на велико електричним апаратима за домаћинство
46.44 Трговина на велико порцуланом, стакленом робом и средствима за
чишћење
46.45 Трговина на велико парфимеријским и козметичким производима
46.46 Трговина на велико фармацеутским производима
46.47 Трговина на велико намештајем, теписима и опремом за
осветљење
46.48 Трговина на велико сатовима и накитом
46.49 Трговина на велико осталим производима за домаћинство
46.51 Трговина на велико рачунарима, рачунарском опремом и
софтверима
46.52 Трговина на велико електронским и телекомуникационим деловима
и опремом
46.61 Трговина на велико пољопривредним машинама, опремом и
прибором
46.62 Трговина на велико алатним машинама
46.63 Трговина на велико рударским и грађевинским машинама
46.64 Трговина на велико машинама за текстилну индустрију и машинама
за шивење и плетење
46.65 Трговина на велико канцеларијским намештајем
46.66 Трговина на велико осталим канцеларијским машинама и опремом
46.69 Трговина на велико осталим машинама и опремом
46.7 Остала специјализована трговина на велико
46.71 Трговина на велико чврстим, течним и гасовитим горивима и
сличним производима
46.72 Трговина на велико металима и металним рудама
46.73 Трговина на велико дрветом, грађевинским материјалом и
санитарном опремом
46.74 Трговина на велико металном робом, инсталационим материјалима,
опремом и прибором за грејање
46.75 Трговина на велико хемијским производима
46.76 Трговина на велико осталим полупроизводима

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

- 46.90 Неспецијализована трговина на велико
- 47.11 Трговина на мало у неспецијализованим продавницама, претежно храном, пићима и дуваном
- 47.19 Остала трговина на мало у неспецијализованим продавницама
- 47.2 Трговина на мало храном, пићима и дуваном у специјализованим продавницама
- 47.21 Трговина на мало воћем и поврћем у специјализованим продавницама
- 47.22 Трговина на мало месом и производима од меса у специјализованим продавницама
- 47.23 Трговина на мало рибом, љускарима и мекушцима у специјализованим продавницама
- 47.24 Трговина на мало хлебом, тестенином, колачима и слаткишима у специјализованим продавницама
- 47.25 Трговина на мало пићима у специјализованим продавницама
- 47.26 Трговина на мало производима од дувана у специјализованим продавницама
- 47.29 Остала трговина на мало храном у специјализованим продавницама
- 47.3 Трговина на мало моторним горивима у специјализованим продавницама
- 47.30 Трговина на мало моторним горивима у специјализованим продавницама
- 47.4 Трговина на мало информационо-комуникационом опремом у специјализованим продавницама
- 47.41 Трговина на мало рачунарима, периферним јединицама и софтвером у специјализованим продавницама
- 47.42 Трговина на мало телекомуникационом опремом у специјализованим продавницама
- 47.43 Трговина на мало аудио и видео опремом у специјализованим продавницама
- 47.51 Трговина на мало текстилом у специјализованим продавницама
- 47.52 Трговина на мало металном робом, бојама и стаклом у специјализованим продавницама
- 47.53 Трговина на мало теписима, зидним и подним облогама у специјализованим продавницама
- 47.54 Трговина на мало електричним апаратима за домаћинство у специјализованим продавницама
- 47.59 Трговина на мало намештајем, опремом за осветљење и осталим предметима за домаћинство у специјализованим продавницама
- 47.61 Трговина на мало књигама у специјализованим продавницама
- 47.62 Трговина на мало новинама и канцеларијским материјалом у специјализованим продавницама
- 47.63 Трговина на мало музичким и видео записима у специјализованим продавницама
- 47.64 Трговина на мало спортском опремом у специјализованим продавницама

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

47.65 Трговина на мало играма и играчкама у специјализованим продавницама
47.71 Трговина на мало одећом у специјализованим продавницама
47.72 Трговина на мало обућом и предметима од коже у специјализованим продавницама
47.73 Трговина на мало фармацеутским производима у специјализованим продавницама –апотекама
47.74 Трговина на мало медицинским и ортопедским помагалима у специјализованим продавницама
47.75 Трговина на мало козметичким и тоалетним производима у специјализованим продавницама
47.76 Трговина на мало цвећем, садницама, семењем, ђубривима, кућним љубимцима и храном за кућне љубимце у специјализованим продавницама
47.77 Трговина на мало сатовима и накитом у специјализованим продавницама
47.78 Остала трговина на мало новим производима у специјализованим продавницама
47.81 Трговина на мало храном, пићима и дуванским производима на тезгама и пијацама
47.82 Трговина на мало текстилом, одећом и обућом на тезгама и пијацама
47.91 Трговина на мало посредством поште или преко интернета
71.11 Архитектонска делатност
71.20 Техничко испитивање и анализе
Друштво обавља и делатности спољнотрговинског промета.

III ИЗНОС ОСНОВНОГ КАПИТАЛА

Члан 9

Основни капитал Друштва износи 40.189,20 динара, састоји се од новчаних улога који су у потпуности уплаћени на дан 03.04.2007.године. Члан Друштва Ђорђе Бајић, са пребивалиштем у Новом Саду, ул.М.Миланова бр.3, који је власник 100% удела у основном капиталу Друштва уписао је и уплатио новчани улог у износу од 40.189,20 динара на дан 03.04.2007.године.

IV ИМОВИНА И ДОДАТНИ УЛОЗИ

Члан 10

Имовину Друштва чине ствари и права у власништву Друштва као и друга права Друштва.

Члан 11

Члан Друштва може донети одлуку о вршењу додатних уплата у Друштво.
Додатним уплатама се не повећава основни капитал Друштва.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

V ПОВЕЋАЊЕ И СМАЊЕЊЕ ОСНОВНОГ КАПИТАЛА ДРУШТВА

Члан 12

Основни капитал повећава се:

- 1) новим улозима постојећег члана који приступа Друштву;
- 2) претварањем резерви или добити Друштва у основни капитал;
- 3) претварањем (конверзијом) потраживања према Друштву у основни капитал;
- 4) статусним променама које имају за последицу повећање основног капитала;
- 5) претварањем (конверзијом) додатних уплата у основни капитал.

Члан 13

Основни капитал повећава се на основу одлуке скупштине Друштва.

Члан 14

Основни капитал Друштва може се смањити одлуком скупштине Друштва али не испод законом прописаног минималног основног капитала.

VI СТИЦАЊЕ СВОЈСТВА ЧЛАНА И ЕВИДЕНЦИЈА О АДРЕСАМА ЧЛАНОВА

Члан 15

Својство члана Друштва стиче се даном регистрације власништва над уделом у складу са законом о регистрацији.

Члан 16

Друштво је дужно да води евиденцију о адреси коју сваки од чланова, сваки од сувласника удела и заједнички пуномоћник сувласника удела одреди као своју адресу за пријем поште од Друштва и о којој обавести Друштво, с тим да та лица могу као своју адресу за пријем електронске поште (евиденција података о члановима друштва).

Лица из става 1. дужна су да о својој адреси за пријем поште, као и о свакој промени те адресе, обавесте Друштво без одлагања, а најкасније у року од осам дана од дана наступања промене.

VII ПРЕНОС УДЕЛА

Члан 17

Пренос удела је слободан.

Приликом преноса удела не постоји право прече куповине било ког лица нити нека друга ограничења.

VIII ИСПЛАТЕ ЧЛАНУ

Члан 18

Друштво може вршити исплате свом члану у било које време ако то плаћање није супротно одредбама Закона о ограничењима плаћања.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

IX УПРАВЉАЊЕ ДРУШТВОМ

Члан 19

Управљање Друштвом је организовано као једнодомно.

Члан 20

Органи Друштва су скупштина и један директор.

X ДЕЛОКРУГ СКУПШТИНЕ

Члан 21

Једини члан, или лице овлашћено писменим путем од стране члана, врши у Друштву овлашћења Скупштине, у складу са Законом и овим оснивачким актом.

Члан 22

Скупштина Друштва одлучује о следећем:

1. доноси измене оснивачког акта;
2. усваја финансијске извештаје, као и извештаје ревизора ако су финансијски извештаји били предмет ревизије;
3. надзире рад директора и усваја извештаје директора;
4. одлучује о повећању и смањењу основног капитала Друштва, као и о свакој емисији хартија од вредности;
5. одлучује о расподели добити и начину покрића губитака, укључујући и одређивање дана стицања права на учешће у добити и дана исплате учешћа у добити члановима Друштва;
6. именује и разрешава директора и утврђује накнаду за његов рад односно начела за утврђивање те накнаде;
7. именује ревизора и утврђује накнаду за његов рад;
8. одлучује о покретању поступка ликвидације, као и о подношењу предлога за покретање стечајног поступка од стране Друштва;
9. именује ликвидационог управника и усваја ликвидационе билансе и извештаје ликвидационог управника;
10. одлучује о стицању сопствених удела;
11. одлучује о обавезама чланова Друштва на додатне уплате и о враћању тих уплата;
12. одлучује о захтеву за иступање члана Друштва;
13. одлучује о искључењу члана Друштва из разлога неплаћања, односно неуношења уписаног улога;
14. одлучује о покретању спора за искључење члана Друштва;
15. одлучује о повлачењу и поништењу удела;
16. одлучује о покретању поступка и давању пуномоћја за заступање Друштва у спору са прокуристом, као и у спору са директором;
17. одлучује о покретању поступка и давању пуномоћја за заступање Друштва у спору против члана Друштва;
18. одлучује о статусним променама правне форме;

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

19. даје одобрење на правне послове у којима постоји лични интерес, у складу са чланом 66. Закона;

20. даје сагласност на стицање, продају, давање у закуп, залагање или друго располагање имовином велике вредности у смислу члана 470. Закона;

21. врши друге послове и одлучује о другим питањима, у складу са законом и оснивачким актом.

Члан 23

Седнице скупштине могу бити редовне и ванредне.

У погледу сазивања и последица неодржавања седнице скупштине наступају последице предвиђене Законом

Члан 24

Редовна седница скупштине одржава се јеном годишње, најкасније у року од шест месеци од завршетка пословне године.

Члан 25

Ванредна седница скупштине оцава се по потреби, као и када је то одређено Законом.

Члан 26

Седницу скупштине сазива директор или члан Друштва, с тим да се седница скупштине може одржати и без сазивања уколико јој присуствује члан Друштва.

Члан 27

Место одржавања седнице скупштине је седиште Друштва.

Члан 28

Седница скупштине сазива се писаним позивом упућеним члану Друштва на адресу члана друштва из евиденције података о члановима Друштва, а позив се сматра достављеним даном слања препоручене пошти.

Позив за седницу доставља се члану Друштва најкасније осам дана пре одржавања седнице скупштине.

Садржина позива за седницу као и право на стављање додатних тачака на дневни ред одређени су Законом.

Члан 29

Члан Друштва може путем писаног пуномоћја овластити одређено лице да у његово име учествује у раду скупштине Друштва, укључујући и право да у његово име гласа (пуномоћје за гласање).

Члан 30

Пуномоћје за гласање не мора бити оверено.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

Члан 31

Кворум за седницу скупштине чини обична већина од укупног броја гласова у скупштини Друштва.

Уколико седница није могла да се одржи због недостатка кворума, поново се сазива са истим предложеним дневним редом најраније 10 дана а најкасније 30 дана од дана када је седница требало да буде одржана (поновљена седница).

Кворум за одржавање поновљене седнице чини 1/3 од укупног броја гласова на скупштини Друштва, ако оснивачким актом није одређен већи број гласова.

Члан 32

Скупштина доноси одлуке обичном већином укупног броја гласова.

Члан 33

Скупштина одлучује већином од две трећине од укупног броја гласова о следећим питањима:

- 1) повећању или смањењу основног капитала;
- 2) статусним променама и променама правне форме;
- 3) доношењу одлуке о ликвидацији друштва или подношењу предлога за покретање стечаја;
- 4) расподели добити и начину покрића губитка;
- 5) стицању сопствених удела друштва;

Члан 34

Скупштина једногласно одлучује о обавези чланова на додатне уплате, као и о враћању тих уплата.

Члан 35

Скупштина одлучује једногласно о обавези чланова Друштва на додатне уплате и о враћању истих.

Члан 36

Седнице скупштине могу се одржавати коришћењем конференцијске везе или друге аудио и визуелне комуникацијске опреме, тако да сва лица која учествују у раду седнице могу да међусобно истовремено комуницирају.

Члан 37

Члан Друштва може гласати и писаним путем и у том случају, за потребе израчунавања кворума, сматра се да тај члан Друштва присуствује седници.

Члан 38

Свака одлука може се донети и ван седнице, ако је потпише члан Друштва са правом гласа по том питању.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

Члан 39

Гласање на седници Друштва је јавно.

Члан 40

Члан Друштва не може гласати у скупштини кад се доноси одлука о:

- 1) његовом ослобађању од обавеза према Друштву, или о смањењу тих обавеза;*
- 2) његовом иступању или искључењу из Друштва;*
- 3) покретању или одустајању од спора против њега и ангажовању пуномоћника друштва за заступање у тим случајевима;*
- 4) одобравању послова између њега и друштва у складу са Законом.*

Члан 41

Директор Друштва дужан је да присуствује седницама скупштине ако га благовремено позове члан Друштва.

XI ДИРЕКТОР ДРУШТВА**Члан 42**

Друштво има једног Директора.

Директора бира скупштина Друштва.

Мандат директора је неограничен.

Једном именовани Директор Друштва остаје на тој функцији док не буде разрешен или док не поднесе оставку.

Члан 43

Скупштина Друштва може разрешити Директора, са или без навођења разлога за разрешење.

Члан 44

Директор је надлежан за следеће:

- 1. заступа Друштво према трећим лицима у складу са оснивачким актом и одлукама скупштине Друштва;*
- 2. води послове Друштва у складу са оснивачким актом и одлукама скупштине Друштва;*
- 3. утврђивање предлога пословног плана;*
- 4. давање предлога за доношење одлука од стране скупштине Друштва;*
- 5. спровођење одлука скупштине Друштва;*
- 6. закључење уговора о кредиту и свих осталих уговора и правних послова;*
- 7. давање и опозивање прокуре за Друштво и огранке Друштва(Закон предвиђа да скупштина даје прокуру али се оснивачким актом може другачије предвидети);*
- 8. доношење свих општих аката Друштва чије доношење није у надлежности скупштине Друштва;*
- 9. одлучивање о свим аспектима радно-правних односа у Друштву;и*
- 10.обавља све послове и доноси одлуке о свим питањима које нису у*

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

Директор може вршење наведених послова пренети на друга лица.

Члан 45

Директор Друштва одговоран је за уредно вођење пословних књига Друштва.

Директор одговара за тачност финансијских извештаја Друштва.

Члан 46

Директор је у обавези да води евиденцију о свим донетим одлукама скупштине, у коју члан Друштва може извршити увид током радног времена Друштва.

Члан 47

Скупштина Друштва за директора Друштва бира следеће лице: Ђорђе Бајило са пребивалиштем у Новом Саду, ул. М. Миланова бр.3, ЈМБГ 0408978800091.

XII ЗАСТУПАЊЕ ДРУШТВА

Члан 48

Директор заступа Друштво, интерно и према трећим лицима, без ограничења.

XIII ПОСЛОВНА ТАЈНА

Члан 49

Пословна тајна је податак чије би саопштавање трећем лицу могло нанети штету Друштву, као и податак који има или може имати економску вредност зато што није опште познат, нити је лако доступан трећим лицима која би његовим коришћењем или саопштавањем могла остварити економску корист и који је од стране Друштва заштићен одговарајућим мерама у циљу чувања његове тајности.

Члан 50

Пословна тајна је и податак који је законом, другим прописом или одлуком Директора Друштва одређен као пословна тајна.

Члан 51

Члан који поседује значајно учешће у основном капиталу Друштва, контролни члан, као и директори, заступници и прокуристи и ликвидациони управник, као и запослени у Друштву су дужни да пословну тајну чувају и након престанка тог својства у периоду од пет године од престанка тог својства.

XIV ИЗМЕНЕ ОСНИВАЧКОГ АКТА

Члан 52

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Не постоји потреба овере потписа на изменама оснивачког акта.

XV ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Члан 53

Овај оснивачки акт је ступио на снагу даном доношења и након што је потписан од стране члана.

Члан

dba DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE,
INŽENJERING I
KONSALTING
Ћорђе Бајић
Dorđe Bajilo arhitekti DOO
NOVI SAD, Marka Miljanova 4

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

1.2. Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

Република Србија
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ
Број: 002339066 2025 14810 006 000 000 001
Датум: 30.05.2025.г.
Немањина 22-26, Београд

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон) и члана 36. став 5. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву DBA DOO NOVI SAD, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

РЕШЕЊЕ

- I** „DBA DOO NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, матични број: 20273224, ПИБ: 104930233, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „DBA DOO NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, матични број: 20273224, ПИБ: 104930233 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу **I** диспозитива, лиценца - „В категорија“, број лиценце: 016B03/25 за израду плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 538.995,00 динара сноси „DBA DOO NOVI SAD“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „DBA DOO NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, матични број: 20273224, ПИБ: 104930233, поднео је, дана 16.04.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, а потом и допуну захтева дана 09.05.2025. године.

Чланом 36. став. 4. 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 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упису у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 22.05.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопија извода о регистрацији привредног субјекта Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**6 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**блица**),
4. Доказ о радном статусу за **6** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду/Уговора о радном ангажовању),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „В категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „**DBA DOO NOVI SAD**“, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10 уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 20273224, ПИБ: 104930233, шифра и назив делатности: 7112- Инжењерске делатности и техничко саветовање;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
 - **6 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре), и
 - **6 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта, одговорног извођача радова, одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда и одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта, одговорног извођача радова и одговорног инжењера за енергетску ефикасност зграда, **2 лица** са активном лиценцом одговорног пројектанта и **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова.
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **538.995,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „В категорија“ подносиоцу захтева „DBA DOO NOVI SAD“, из Новог Сада, улица Јована Цвијића број 10, матични број: 20273224, ПИБ: 104930233.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

Упутство о правном средству: Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

МИНИСТАР

Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

1.3. Списак учесника

На изради документације

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, ул. 12 јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12 јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад

Документ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ -Нацрт плана након обављеног јавног увида-
Број документа:	Е_22/2026/ПДР

Учествовали су:

Аутор-одговорни урбаниста:	Ђорђе Бајило , дипл.инж.арх. (лиценца 200 1385 13)
Стручни тим:	Маријана Мирковић Гајић , дипл.инж.арх. (лиценца 200 1476 14) Јадранка Бугарски Вујовић , дипл.инж.арх. Мила Јевић , маст.инж.арх. Иван Трипковић , дипл.грађ.инж. Драгана Козомара , дипл.грађ.инж. Синиша Тешовић , дипл. инж. ел. Драгомир Аћимовић , дипл. маш. инж. Владан Бојић , маст.инж.геодез.

директор "Ђорђе Бајило архитекти" доо:
Ђорђе Бајило, дипл.инж.арх.DRUŠTVO ZA
PROJEKTOVANJE
INŽENJERSKI
KONSALTINGDjordje Bajilo arhitekti DOO
NOVI SAD, Jovana Cvijica 10

Нови Сад, август 2026. године

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

1.4. Решење о одређивању одговорног урбанисте

На основу члана 38. 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-одлика УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), члана 25. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025), директор пројектног бироа „ДБА“ д.о.о. из Новог Сада, Ђорђе Бајило, доноси

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

ОДРЕЂУЈЕ СЕ за одговорног урбанисту Ђорђе Бајило, дипл. инж. арх. са лиценцом број 200138513 (ознака УП 02), за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље – Нацрт планског документа –

ОБАВЕЗУЈЕ СЕ именовани одговорни урбаниста да се у свему придржава важећих одредби прописаних члановима 27. 28. и 45а. 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-одлика УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), чланом 27. и 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025) и других прописа, стандарда и норматива из области просторног и урбанистичког планирања и правила струке.

Број документације: Е_22/2026/ПДР

Место и датум: Нови Сад, август 2026. године

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе СрбијеУПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је**Ђорђе Д. Бајило**дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 08078058045

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1385 13У Београду,
1. августа 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- СПА“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Број: IV-01/1-20/2026-8578
Датум: 10.05.2026. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

којом се потврђује да је Ђорђе (Драгомир) Бајило, дипл. инж. арх., лиценца број

200138513

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 19.04.2027. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора број: 01-634/1-4.
од 11.04.2025. године, овлашћено лице
да привремено представља и заступа
Инжењерску комору СрбијеПредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е_22/2026/ПДР

1.5. Изјава одговорног урбанисте

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље – Нацрт планског документа –

Ђорђе Бајило, дипл. инж. арх.

ИЗЈАВЉУЈЕМ

- да је Нацрт планског документа припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи, прописима, стандардима и нормативима донетим на основу овог Закона из области просторног и урбанистичког планирања и правилима струке;
- да је Нацрт планског документа припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду.

Одговорни урбаниста:

Ђорђе Бајило, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

лиценца 200 1385 13

Печат:

Потпис:



Број документације:

Е_22/2026/ПДР

Место и датум:

Нови Сад, август 2026. године

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

2. Текстуални део

Уводне напомене

На основу доношења скупштинске одлуке општине Прибој о изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље („Службени лист општине Прибој“, број 1/2026), приступило се изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План детаљне регулације). На основу члана 7. Одлуке о изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље није потребна израда стратешке процене утицаја Плана на животну средину („Службени лист општине Прибој“, број 1/2026).

Наручилац Плана детаљне регулације је „Терме 36.6“ доо Прибој, Ул.12 јануара 27, 31330 Прибој.

Обрађивач Плана детаљне регулације је Друштво за пројектовање, инжењеринг и консалтинг „Ђорђе Бајило Архитекти“, „ДБА“ д.о.о. Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад.

Носилац израде Плана детаљне регулације је Општина Прибој, Ул. 12 јануара 108, 31330 Прибој.

Прибој је дефинисан као градско насеље са потенцијалом за формирање туристичког простора, односно просторна целина интегрисане понуде за бањски туризам.

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу простора у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

План детаљне регулације се израђује и доноси за део насељеног места Прибој, односно рубно подручје потез Бања-Суво Поље за који не постоји изричита обавеза његове израде одређена претходно донетим, важећим планским документом вишег реда, али које захтева успостављање уређења, коришћења простора у циљу истицања природних и амбијенталних вредности, у складу са чланом 27. став 4. Закона 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25).

На основу Закона о планирању и изградњи, а ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана детаљне регулације, решењима за развој просторних целина и ефектима планирања у складу са прибављеним условима имаоца јавних предузећа, приступило се изради Нацрта за јавни увид. У подручју обухваћеном оквирном границом Плана детаљне регулације Одлуком о изради, налази се део насеља Прибој.

Овај План детаљне регулације се ради у GIS-у, технологији намењеној управљању просторно оријентисаним подацима, што ће омогућити једноставнију процену карактера предела, размену просторних података, формирање информационог система планских докумената и стања у простору, као и ефикаснију контролу спровођења Плана детаљне регулације.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

2.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана представља Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље („Службени лист општине Прибој“, број 1/2026). Саставни део Одлуке је и Одлука општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене послове и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године да није потребна израда стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину („Службени лист општине Прибој“, број 1/2026).

Садржина Нацрта за јавни увид је дефинисана Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019 и 47/2025).

Плански основ за израду предметног Плана детаљне регулације налази се у Плану генералне регулације градског подручја општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/2013, 2/2016, 7/2018, 6/2021, 25/2023, 1/2024 и 8/2024) који даје смернице за израду овог Плана, а услови и смернице од значаја за израду Плана дати су и у другим планским документима вишег реда, и то:

- Просторном плану општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 2/2012).

У току је израда Измена Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 1/2025) који садржи иницијативу за измену на овом делу простора и који предвиђа обавезу израде Плана детаљне регулације за предметну локацију.

За потребе израде Нацрта за јавни увид су коришћени подаци добијени из Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене послове и имовинско-правне послове општинске управе Прибој као и достављени подаци из услова надлежних установа, институција и предузећа.

2.2. Опис границе обухвата планског документа са пописом катастарских парцела

Граница Плана детаљне регулације, дефинисана у овом Нацрту је наведена и у Одлуци о изради Плана детаљне регулације и обухвата целе катастарске парцеле број: 3170/1, 3170/2, 3170/3, 3171/3, 3172/2, 5944/8, 5988 и 3181/1 све у К.О. Бања и делове катастарских парцела број: 5944/1 и 5944/9 К.О. Бања.

Почетна тачка описа Границе обухвата Плана се налази на тромеђи катастарских парцела 5959/2, 3169/1 и 3170/3.

Од ове тачке граница скреће ка југу и прати западну границу парцела број 3170/3, 3170/1, 5944/8 и 5944/9, затим скреће у правцу југоистока и прати југозападну границу парцеле број 5944/9, општинског пута. Даље граница скреће у правцу североистока и прати југоисточну границу парцела број 5944/8 и 3172/1, затим скреће у правцу југоистока и прати југозападну границу парцеле број 3181/1. Граница продуженим правцем долази до пресека са парцелом број 5944/1, парцелом

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

државног пута IIа реда број 194 и прати је југозападном страном до постојећег прикључка, а затим скреће у правцу североистока и прати источну границу парцеле 5944/1 све до тачке пресека са парцелом 3127/7 где граница скреће ка југозападу до тромеђе парцела 5944/1, 3171/3 и 5988. Даље, граница прати северозападну границу парцела број 5988, 3171/3 и 3170/3 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе обухвата Плана.

Предметна локација и обухват Плана се налази у катастарској општини Бања.

Укупна површина подручја обухваћеног границом обухвата Плана износи око 1ha 15a 24m².

2.3. Извод из планских докумената вишег реда

План генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл. лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21, 2/23, 1/24 и 8/24)

3.4. Општа правила парцелације

- Типичне целине у грађевинском земљишту осталих намена приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.
- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

3.4.1. Општа правила за грађевинске парцеле

...“ Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Спајање две или више постојећих катастарских парцела, ради формирања једне грађевинске парцеле вршити искључиво у оквиру граница целих катастарских парцела. На овако формираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену односно типичну целину и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине новоформиране грађевинске парцеле.

Уколико није другачије дефинисано у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине минимална величина парцеле је 150 м³.

Приликом формирања грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела из различитих типичних целина примењивати правила грађења тако да је висинска регулација (односно планирана спратност) обавезујућа, а за индекс изграђености и индекс заузетости новоформиране грађевинске парцеле примењивати параметре типичне целине за коју су одређени већи урбанистички параметри,

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

уз поштовање свих осталих услова који се односе на међусобно удаљење објеката и положај грађевинских линија у односу на регулациону линију.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јаву површину намењену за саобраћај. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мањи од 2,50 м.

На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине сваке појединачне нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини (јавни паркинг).

2.4.8. Правила грађења за саобраћајница

Путна и улична мрежа

Основне услове за изградњу саобраћајне инфраструктуре у насељу представља израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање законске регулативе (Закон о јавним путевима, Закон о безбедности саобраћаја на путевима, Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја), као и Техничких прописа и стандарда из области путног инжењерства за садржаје који су обухваћени пројектима. Да би се задовољили захтеви са аспекта организације и безбедности саобраћаја у насељу, у планском периоду насељску мрежу треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

- попречни профили постојеће примарне мреже саобраћајница остају као у постојећем стању, са обавезном рехабилитацијом коловозног застора на местима где је то потребно;
- у постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, уоптпуњавања попречног профила, формирањем нове јавне површине и сл.; у случају да постоји потреба за променом регулације јавних саобраћајница ван Планом генералне регулације дефинисаних регулационих линија, неопходна је израда плана детаљне регулације;
- у складу са важећим прописима и правилницима, приликом евентуалне реконструкције постојећег државног пута II реда, извршити проширење на законом пројектовану ширину ове категорије пута (7,10m – издигнутих ивичњака, односно 6,5m са издигнутим ивичњацима);
- приликом пројектовања нових саобраћајних прикључака на постојећи државни пут водити рачуна о следећем:
 - обезбедити зоне потребне прегледности
 - ширина коловоза приступног пута мора бити најмање 6,6m (са ивичном траком), 6,0m (са ивичњаком) и дужине 40,0m

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

- даљина прегледности мора да износи најмање 120,0m
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о јавним путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013)
- примарне градске саобраћајнице пројектовати са минималном ширином коловоза од 6,0 m, са носивошћу коловоза за средњи саобраћај са једностраним нагибом (уколико није другачије одређено техничком документацијом) и са припадајућим елементима за рачунску брзину од 50 km/h;
- остале саобраћајнице пројектовати са ширином коловоза минимум 5,50 m за двосмерни саобраћај или са 3,5 m (изузетно 3,0 m) за једносмерни саобраћај, са обезбеђивањем мимоилазница на сваких 100 m и са носивошћу за лаки саобраћај и једностраним нагибом и са свим пратећим елементима;
- шире регулационе мере ових саобраћајница треба да омогуће организовање паркинг површина изван коловоза и формирање једностраних или обостраних површина заштитног зеленила;
- прилазе парцелама са коловоза градити од бетона ширине минимално 3,0 m и радијуса 5,0 m са зацвљеном атмосферском канализацијом;
- примењивати унутрашње радијусе кривина од 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- коловозну конструкцију дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора;
- укрштања саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом;
- одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода (подужним и попречним падом) у систему затворене канализације;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја; и
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор.

Реализацију нових саобраћајница унутар блокова у случају да се ради о јавним саобраћајницама изводити на основу локацијске дозволе у складу са елементима овог плана, а у случају да се ради о интерним саобраћајницама могућа је разрада урбанистичким пројектом, којим ће се ближе просторно дефинисати пружање трасе, регулациона ширина и експлоатационо технички елементи саобраћајнице. Врста коловозног застора која се може применити је: коцка, камени застор, одговарајући еколошки застори, уз адекватно прилагођавање климатским условима.

Како су постојеће пешачке комуникације углавном променљивог квалитета, за цело насеље потребно је градити пешачке стазе од бетона или бетонских плоча минималне ширине 1,50 m.

Планиране бициклистичке стазе градити од асфалта или бетона минималне ширине 2m (за двосмерно кретање) а препоручена ширина је 2,5m. Површине за одвијање бициклистичког саобраћаја морају бити издвојене у односу на моторни саобраћај, уколико су планиране у оквиру регулације саобраћајница или вођене као потпуно независне бициклистичке стазе.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Приликом пројектовања и изградње бициклистичких и пешачких стаза поред државних путева, потребно је:

- Применити адекватну – стандардима утврђену грађевинску конструкцију
- Удаљење слободног профила од ивице коловоза предметног пута треба да буде најмање 1,5m (ширина банке) уколико коловоз није одвојен уздигнутим ивичњак.

План генералне нивелације

Градско насеље Прибоја се налази на надморској висини од око 381 m до 617 m. Планом су дате оријентационе коте раскрсница саобраћајница, приказане у графичком прилогу.

У складу са конфигурацијом терена, предложени подужни нагиби коловоза су од 0,00 до 7,0 % на деоницама саобраћајница до 500 m. Изузетно, на појединим деоницама подужни нагиб може износити до 12%, али само на краћим деоницама. Приликом пројектовања, изградње и реконструкције коловоза потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од 2,50% у правцу и максимум 7,0% у кривини. Попречни нагиб пешачких комуникација мора бити минимум 1,0%, усмерен од регулационе линије ка коловозу. За израду детаљне урбанистичке и инвестиционо-техничке документације будућих саобраћајница нагибе нивелете је потребно дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

Однос путне и комуналне инфраструктуре

На основу члана 28. Закона о јавним путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013), у заштитном појасу јавног пута може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Општи услови за постављање предметних инсталација су:

- Траса планираних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута

Услови за укрштање предметних инсталација са путевима:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пуга, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

коловоза.

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

3.4.4. Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа и начина паркирања

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту осталих намена, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m. Уколико су ове саобраћајнице "слепе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

Потребе за паркирањем решити на сопственој парцели. Изузетно је могуће недостајуће капацитете решити на сопственој парцели, у оквиру блока, у блоковској гаражи или на другој катастарској парцели до 100 m удаљености, односно плаћањем доприноса према одговарајућој одлуци надлежног органа “ ...

г) Комерцијалне делатности – туристички садржаји – апартмани и одмаралишта (ТЦ 8) - зона 3 – Прибојска бања

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативним, забавним садржајима.

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).

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објекта	паркирање на сопственој грађевинској парцели
П+2+Пк (макс 12,0m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта (19,0m коте слемена)	мин. 20% без паркинга	макс. 1.5	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

*обавезно најмање 20% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијски садржајима

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

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 (одмаралиште).
- 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 $\frac{1}{2}$ 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 једну хотелску јединицу, или
- једно паркинг место на 70m² укупне површине објекта,

Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на сусудној кататстарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број стамбених јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову стамбену јединицу.

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

Просторни план Општине Прибој („Сл. лист општине Прибој“, број 2/12)**II 3.5.1. Просторне могућности развоја туризма**

Циљеви и стратегија развоја туризма заснована је на коришћењу природе, побољшању здравља, развоју руралног туризма, културног туризма као и пословног туризма.

План конкурентности се заснива на скупу оригиналних специфичности које Прибој може да понуди. Стратешки потенцијали Прибоја су:

- позитиван однос свих грађана према госту који посети ову регију, а која се темељи на традицији у међуљудским односима;
- географски положај насеља (државна тромеђа);
- нетакнута природа овог планинског краја, пре свега богатство биљног света (мноштво лековитог биља) је примарна предност у односу на многе друге, конкурентске дестинације;

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

II 3.5.2. Туристичка понуда

Здравствени туризам

Развој ове врсте туризма актуелан је током целе године. Сегменти овог производа су: превенција, лечење, здравствени третмани, велнес, фитнес, посебни дневни, викенд и анти-стрес програм. У одабраном подручју постоји РХ Центар у Прибојској Бањи са оделењем за физикалну медицину и рехабилитацију. У самом центру Бање се налази више термалних извора капацитета 300 литара воде у секунди и сталној температури од 37 °C. Над главним врелом је подигнута стара бања са једним базеном, а над другим изворима су три базена Нове Бање. Прибојска бања је позната по лековитости термалних извора још из Римског доба. Имајући у виду да Прибојску бању посети 10.000 туриста годишње, огромне су могућности развоја овог вида здравственог туризма, са решавањем проблема смештајних капацитета и остале туристичке инфраструктуре. Због ниског нивоа услуга, бања се на туристичком тржишту позиционирала за госте слабијих платежних могућности. За јефтине дестинације је карактеристична слаба ванпенсионска потрошња посетилаца, што је разлог слабог развоја комплементарне понуде: трговине (прехрана, пијаца, бутици, сувенири...), угоститељства (ресторани, кафе-барови...), излетничког туризма (понуда туристима обиласка туристичких дестинација у окружењу).

Манифестације и дешавања

Развој манифестација обухвата разне врсте уметничких остварења, остварења сценске и филмске уметности, представа, приредби и фестивала, културне, забавне и пословно-спортске манифестације. У Прибоју постоји неколико манифестација (Међурепублички фестивал дечјег драмског стваралаштва, Лимске вечери поезије...). Ове манифестације су локалног и регионалног карактера, и не могу деловати као самостални туристички мотиви, већ обогаћују ванпенсионску понуду туристима који бораве стационарно (пре свега у бањи).

Пословни туризам

Овај вид туризма обухвата семинаре, састанке, програме образовања и тренинга, пословне сарадње и тренинге. Квалитет смештајних капацитета је ограничавајући фактор и у наредном периоду биће предмет приоритета и акционих планова. Карактеристика пословног туризма је да се организује у вансезони, што даје могућност за боље искоришћење смештајних капацитета.

Излетнички туризам

Недовољна развијеност овог вида туризма је пре свега у лошој путној мрежи. Близина Златибора (око 70 км) као највећег туристичког центра у Србији, даје могућност развоју овог вида туризма.

Транзитни туризам

Граница са Федерацијом БиХ и Црном Гором омогућава већи промет људи и роба што ствара основ за развојем ове врсте туризма.

Специјална интересовања

Овај туризам обухвата разне истраживачке туре, егзотичне туре, пловидбе на рекама и језерима, јахање, лов, риболов и сл. Навешћемо само неке врстеспецијалних интереса: рафтинг и бициклизам (Међународни Лимски биатлон Прибој-Рудо), спелеологија (преко 100 пећина), и ловни туризам.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

II 4.1.3. Друмски саобраћај

Општински путеви

Поред општинских путева за које постоји Одлука о општинским и некаатегорисаним путевима на територији општине Прибој (Сл. лист општине Прибој бр. 3/2011) потребно је извршити категоризацију још једног броја путева ако би се успоставиле непосредније и квалитетније веза насеља са општинским центром и међусобно. При категоризацији предвидети:

- категорисане општинске путеве I ранга – уз државне путеве чине основну мрежу путева на територији општине повезујући насеља и стварајући повољне везе са државним путевима и другим општинским путевима;
- категорисане општинске путеве II ранга – повезују засеоке у оквиру насеља са путевима основне мреже и међусобно везама са непрекинутим саобраћајним токовима и
- некатегорисане јавне путеве који воде до појединих или више домаћинстава у оквиру насеља до којих није могуће изградити саобраћајницу са непрекинутим током као и шумски и пољски путеви.

Рангирање саобраћајница се врши на основу рачунске брзине и нивоа услуга. Коначну одлуку о категорији пута и приоритету изградње доноси СО Прибој и надлежно предузеће.

III 1.3.2. Саобраћајна инфраструктура

За територију општине Прибој Просторним планом општине утврђују се правила грађења и уређења у коридорима инфраструктурних објеката.

За реконструкцију постојећих капацитета може се издати локацијска дозвола на основу просторног плана уколико се реконструкција изводи у постојећем јавном или, уколико су корекције јавног минималне и местимичне (поједина кривина, ширина на крајој деоници и сл) али уз претходно решен имовинско-правни однос управљача пута и власника парцеле на којој се корекција врши, о чему се подноси доказ. За изградњу нових капацитета мора се израдити одговарајући урбанистички план.

Правац, односно промена правца јавног пута у насељу одређује се одлуком СО на основу урбанистичког плана (за државни пут по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства запослове саобраћаја)

Појас регулације саобраћајних система утврђених планом, обухвата крајње тачке земљишног појаса са обе стране. У пракси то је изломљена линија која одваја јавно од осталог земљишта. У појасу регулације налазе се сви елементи горњег и доњег строја саобраћајнице који непосредно служе за обављање саобраћаја односно функционисање саобраћајнице.

Просторним планом утврђује се ширина појаса регулације за:

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у грађевинском подручју

- регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је: стамбене 7.5-8.0 m, сабирне 9-10.0 m, саобраћајнице у сеоским насељима 9.0-10,0 m, колски пролази 6.0-5,0 m, приватни пролази-2,5 m, противпожарни пролаз-3,50 m;

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

- регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице у насељу;
- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне треже;
- регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;
- нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објект или уређење осталог простора ван појаса регулације;
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором на адекватном доњем построју, тампону и оивичити ивичњацима;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- приликом планирања нових или реконструкција постојећих улица тежити да се обезбеди улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);
- пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- ширина тротоара за кретање пешака min. 1,5 m; за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу рампе нагиба 1:20 (изузетно 1:12) минималне ширине 1,80 m;
- код изградње надвожњака потребно је оставити светли профил од мин. 4,5 m;
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- радијус закривљења на раскрсницама је мин. 7,5 m (изузетно 6,5)
- паркирање на јавној површини уз коловоз је могуће и изводи се као управно (једно паркинг место је димензија 2,5(2,3)х5,0 m са коловозом ширине min 5,5(6,5) m), паралелно (2,0х6,0m коловоз min 3,5m) или косо (2,3х5,0m ,коловоз min 4,5m).

Јавни путеви ван насељеног места

Земљишни појас је непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1.0 m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви 2. реда износи 10.0 m
- општински путеви износи 5.0 m

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове. Управљач јавног пута дужан је да обезбеди контролу извођења. Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

Изградња објеката у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих просторних и урбанистичких планова који обухватају тај појас. У појасу контролисане градње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

Прикључци општинских путева на државне путеве II реда ван насеља, али и у насељу, морају се, уколико има услова, препројектовати ради прилагођавања захтевима безбедног и прегледног одвијања саобраћаја на раскрсницама у условима непрекинутог саобраћајног тока на државном путу и одвојених саобраћајних трака за лева скретања са државног пута.

Раскрсница односно укрштај општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз сагласност Јавног предузећа.

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5.0 m на 20 m за пут II реда и 10 m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7.0 m а слободни простор изнад коловоза је 4.5 m (4,75m код аутопута).

Управљач јавног пута мора са власницима суседних парцела да склопи уговор о коришћењу земљишта за објекте за одвођење воде или друге објекте или уређаје заштите пута уколико их не може распоредити у земљишном појасу.

Јавни пут у насељу одређује се просторним и урбанистичким планом.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Правац или промену правца државног пута који пролази кроз насеље одређује Скупштина општине (града) по прибављању сагласности надлежног министарства.

Забрањено је укрштање државног пута I реда са железничком пругом у истом нивоу.

На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта (железничка инфраструктура, рудник, каменолом, акумулационо језеро, аеродром и сл.), јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута.

Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, из става 1. овог члана, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, ако се другачије

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

не споразумеју инвеститор и управљач јавног пута. У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње надвожњака или подвожњака, сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту осталих намена, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m. Уколико су ове саобраћајнице "следе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

Потребе за паркирањем решити на сопственој парцели. Изузетно је могуће недостајуће капацитете решити на сопственој парцели, у оквиру блока, у блоковској гаражи или на другој катастарској парцели до 100 m удаљености, односно плаћањем доприноса према одговарајућој одлуци надлежног органа “ ...

2.4. Опис постојећег стања

2.4.1. Природни услови

Рељеф

Рељеф општине Прибој је веома разноврстан и интензивно дисециран. У геотектонском смислу ова област се налази у области офиолитске зоне Динарида. У рељефу се издвајају три основна макрооблика: Речне долине Лима и Уваца, флувиоденудационе површи и планинске масе, које се углавном дижу са ових површи. Најизразитија је површ Јабукe (нижа) и површ Побигеника (виша). Од планина се издвајају Побигеник и Јаворје (са 1486 m н.в.) са леве, а Златар са десне долињске стране Лима. Надморска висина долина се креће од 400 до 500 m, површи су високе од 900 до 1300m, а планине до 1500m. Најнижа надморска висина је 392 m.

Воде

Хидрографску кичму општине Прибој представљају реке Лим и Увац, са Потпећким језером. Мање десне притоке Лима на том делу су реке Кратовска, Јармовачка, Годушка и Рабренувачка, као и река Увац која уоквирује границу општине са северне стране. Леви део слива формира река Поблаћеница, са притокама – Љутина, Касидолска, Бучевска, Сућеска, Гложанска, Жинска, Сочица, Баботина, Калуђеровска река, Шалипурска река – које дренирају падине Побигеника, Јаворја, Забрђа. Река Увац тече северном границом општине.

Термоминерални извори су концентрисани у и око Бање, али нажалост нису сви каптирани. Најпознатије извориште је оно на коме је подигнута Стара Бања на 530мнм. Са једним базеном, чији извор даје у секунди 43 литара воде, температуре 37°C. Над слабијим извором изграђена су три базена Нове Бање капацитета 15 литара у секунди са температуром воде 36,5°C.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Издашност свих лековитих извора прелази 80 литара у секунди. Вода је без мириса и укуса, акратотерма, а по хемијском саставу слабо радиоактивна, индиферентна хорнеотерма земно-алкалног типа. Лековита вода се пије, али се више користи за купање.

Геолошке и геоморфолошке карактеристике

Геолошка грађа општине Прибој је веома хетерогена. Овде се, наиме, јављају различите стенске формације и скоро сви стратиграфски слојеви од палеозоика до квартара. Заступљеност појединих геолошких јединица је неравномерна. Највеће пространство заузимају: серија дијабаз-ројначке формације, серпентине и серпентинисани перидотити и, потом, палеозојски шкриљци, затим мезозојски кречњаци. У појединим деловима општине срећу се и магматске стене. Од терцијарних и квартарних наслага доминирају конгломерати, брече и невезани седименти.

Климатске карактеристике

Општину Прибој карактерише изразит климатски геодиверзитет. На релативно малом простору смењују се жупна, умерено-континентална и субалпска клима. Овакав изразит климатски диверзитет последица је велике рашчлањености рељефа (утицај планинских маса, хипсометрије, нагиба терена и експозиције) и регионалних ветрова.

Средња годишња температура у Прибоју износи 9,3°C, док је она на висоравнима око 7,6°C. Средња годишња количина падавина за прибојску општину износи 752мм. На површима и узвишењима она је виша него у долини Лима, и креће се између 850-900мм. Удео снежних падавина у укупним падавинама је такође различит. У долини Лима он износи 15%, на површима до 30%, док је на планинама преко 40%.

Сеизмичке карактеристике

Тектоника општине Прибој је веома сложена, што се одразило и на морфоструктурни склоп територије. Савремена тектоника је везана за дислокације Лима и Увца, као и Пљеваљску котлину која се налази у непосредној близини. Што се сеизмичности тиче, ова територија се налази између две изразито турсне зоне, Копаоничко-Златиборске и турсне зоне Црногорског приморја. Обе ове зоне утичу на сеизмичку хазардност ове области. Ниво сеизмичког ризика је најмањи на подручју према Златару (6,5-7 MCS скале), з знатно је ризичније подручје према Пљеваљској котлини (7,5 MCS скале) и Рудом.

2.4.2. Оцена постојећег стања простора

Простор обухвата Плана се налази у Прибојској Бањи, насељу непосредно наслоњено на Прибој које му гравитира и које у просторном и функционалном погледу представља целину и остатак територије општине коју чине разбијена насеља брдско-планинског подручја. Подручје Бање је окарактерисано као подручје веома квалитетне животне средине.

Локација за коју је предвиђена израда Плана се налази на рубном делу општине Прибој, између државног пута IIа реда бр. 194 (Прилике - Катићи - Јасеново - Кокин Брод - Рутоши - Прибојска Бања - Прибој – Саставци) на истоку (део катастарске парцеле број 5944/1 К.О. Бања) и локалног-општинског пута на западу (део катастарске парцеле број 5944/9 К.О. Бања).

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

На катастарским парцелама број 3170/1, 3170/2, 3170/3 и 5988 К.О. Бања постоје изграђени објекти. На осталим катастарским парцелама које су у обухвату, број 3171/3, 3172/2, 3181/1 и 5944/8 К.О. Бања нема изграђених објеката. Уз западни део простора изван обухвата разраде протиче поток Мијајловац, слив реке Лим, водног подручја Сава (део катастарске парцеле број 5959/2 К.О. Бања) који је зацељен испод делова пута.

Сама топографија терена локације је изузетно стрма, што је природна карактеристика овог брдско-планинског подручја и креће се од 562 mnn до 547 mnn, у правцу од истока ка западу, односно од државног пута IIа реда број 194, ка локалном путу.

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Правила уређења

3.1.1. Концепција уређења простора

Основна концепција просторног уређења проистекла је из претежне намене површина и услова утврђених Планом генералне регулације, али и нових потреба корисника простора и становника ширег подручја, који су у великој мери утицали на планско решење. Планом генералне регулације обухваћени простор намењен је за Комерцијалне делатности - Туристичке садржаје и саобраћајне површине.

Постојеће стање на терену, увођење нових садржаја и технологија, као и потребе корисника за осавремењавањем самог простора, определио је правац просторног уређења. Функцију свих планираних садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама општинске саобраћајне мреже.

Принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана засниваће се на принципима рационалне организације и уређења простора, у складу са природним и створеним вредностима (условима). Општи циљ израде Плана детаљне регулације је усклађивање планираних садржаја са потенцијалима и ограничењима у простору на начин који би омогућио одрживост планског решења, као и економску, еколошку, туристичку и социјалну оправданост планираних намена.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су: утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана, заштита и унапређење коришћења грађевинског земљишта у циљу одрживог развоја, одрживо коришћење културних и природних ресурса уз заштиту и унапређење животне средине, дефинисање површина јавне намене, као и правила уређења, грађења и заштите простора.

Простор обухвата Плана детаљне регулације својим садржајима и наменом има и шири регионални значај, у оквиру туристичке мреже на националном нивоу. Приступ је омогућен са два постојеће саобраћајне површине ДП IIа реда бр. 194 и локалног општинског пута. Планира се изградња новог хотела и „wellness-spa“ центра који ће створити услове за побољшање туристичких и смештајних капацитета и обезбедити нова радна места и кориснике простора. Уз локацију намењену за изградњу хотела извршена је реконструкција ДП IIа реда бр. 194 тако да постоји добра саобраћајна повезаност и реконструисана саобраћајна инфраструктура.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Простор онухваћен планом, односно будући Хотелски комплекс се може поделити на две функционалне целине.

Прва целина је простор хотела и „wellness-spa“ центра на којој нема изграђених објеката, а друга целина је простор на северном делу где постоје изграђени колски прилаз и два објекта-виле, спратности П+1+Пк, који постају пратећи садржаји у функцији хотела.

Посматрани комплекс са постојећим и планираним објектима и саобраћајним површинама унутар комплекса представљају јединствену просторну целину.

Поставка партерне вегетације и декоративног дрвећа на комплексу планира се на местима где не пролазе инсталације и где она својим кореновим системом не угрожава објекте и саобраћајно решење унутар комплекса.

3.1.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне

У складу са постојећом и планираном наменом површина, простор у обухвату Плана чине две урбанистичке целине:

- Прва целина је простор хотела и „wellness-spa“ центра (УЦ 1) и
- Друга целина пратећи садржаји у функцији хотела (УЦ 2).

Урбанистичке целине су подељене и на зоне и то на следећи начин:

- УЦ1 - простор хотела и „wellness-spa“ центра је подељена на:

- а) простор за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра;
- б) простор за интерну саобраћајницу, сервисни прилаз, приступни плато и паркинг простор и
- ц) простор уређених слободних површина.

- УЦ2 - пратећи садржаји у функцији хотела су подељен на:

- а) простор доње виле са отвореним базеном;
- б) простор горње виле и
- ц) простор постојећег колског прилаза.

Цео простор обухваћен планом је у функцији Хотелског комплекса, а услед специфичности терена и постојећих изграђених објеката, могуће је формирање грађевинских парцела неправилног облика, у складу са планираном наменом, тако да се планирана градња организационо и функционално усклади са обликом парцеле.

Примарна намена јесте предвиђена изградњу хотела и „wellness-spa“ центра док ће се затечени изграђени простор користити као пратећи садржај хотела и постојеће виле ће се моћи самостално изнајмљивати, али ће бити могуће и коришћење хотелских садржаја у смислу базена,

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

3.1.3. Биланс површина

ОЗНАКА	НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОВРШИНА (m ²)	ПРОЦЕНАТ (%)
УЦ1	ПРОСТОР ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА	5 225,62	45,34%
УЦ1а	ХОТЕЛ И И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА	1 248,58	
УЦ1б	ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА, СЕРВИСНИ ПРИЛАЗ, ПРИСТУПНИ ПЛАТО И ПАРКИНГ ПРОСТОР	2 237,09	
УЦ1в	ПРОСТОР УРЕЂЕНИХ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	1 739,95	
УЦ2	ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ У ФУНКЦИЈИ ХОТЕЛА	2 561,17	22,23%
УЦ2а	ДОЊА ВИЛА СА ОТВОРЕНИМ БАЗЕНОМ	1 182,57	
УЦ2б	ГОРЊА ВИЛА	925,23	
УЦ2в	ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ	453,37	
СП	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	3 027,96	26,27%
СПа	ДРЖАВНИ ПУТ II а РЕДА БР.194	2 628,50	
СПб	ОПШТИНСКИ ЛОКАЛНИ ПУТ	399,46	
ЗП	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	709,55	6,16%
ЗПа	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ УЗ ДРЖАВНИ ПУТ II а РЕДА БР.194	601,73	
ЗПб	ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ УЗ ОПШТИНСКИ ЛОКАЛНИ ПУТ	107,82	
	УКУПНО:	11 524,30	100%

3.1.4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

Планом су утврђене површине јавне намене. Од делова постојећих парцела образоване су парцеле површина јавне намене, према графичком приказу „План саобраћаја, регулације и нивелације“ у Р 1 : 500. Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине, државни пут IIа реда број 194 део катастарске парцеле број 5944/1 К.О. Бања и локални-општински пут део катастарске парцеле број 5944/9 К.О. Бања.

Регулациона линија као и планирана регулација државног пута се налазе на 3,00 м од ивице коловоза са обе стране пута. У регулацији државног пута се налазе само прикључци (излив и улив), док се сервисна саобраћајница и паркинзи налазе ван регулације у осталом земљишту.

Планом су предвиђене саобраћајне површине и утврђена је нова регулација путева, а увођење интерне саобраћајнице – једносмерног прикључка за потребе хотела и „wellness-spa“ центра на државни пут IIа реда 194, деоница 19403, од чвора број 2134 Кокон Брод (Прибојска бања) код km 52+257 до чвора број 19101 Прибојска Бања код km 78+031. Улив на km 73+887.559 и излив на km 74+059.686, на делу к.п. 5944/1 К.О. Прибој – Бања се предвиђа изван планиране регулације и у складу са управљачем пута.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План саобраћаја, регулације и нивелације", важи графички приказ. Планиране регулационе линије су преузете из плана вишег реда и дате су у односу на осовине саобраћајница. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

3.1.5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 562 mnn до 547 mnn и са две стране ослања се на постоје саобраћајнице. Нагиби улица су минимални и износе испод 1 %. Задржава се постојеће нивелационо решење улица, а нова улица се прилагођава терену према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:500. На графичком приказу дате су коте преломанивелете осовина саобраћајница и нагиб нивелете.

3.1.6. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози – очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објектат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити ускладу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.1.7. Саобраћајна инфраструктура

Постојеће стање државног пута IIa реда бр. 194

Државни пут IIa реда 194 је реконструисан у складу са пројектном документацијом коју је израдио ВИА Инжењеринг д.о.о..

Предметна деоница лоцирана је на делу државног пута IIa реда број 194: Прилике – Катићи – Јасеново – Кокин Брод – Рутоши – Прибојска Бања – Прибој – Саставци, деоница број 19403 од чвора број 2134 Кокин Брод (Прибојска Бања) код км 52+257 до чвора број 19101 Прибојска Бања код км 78+031.

ФУНКЦИОНАЛНЕ И ТЕХНИЧКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ДРЖАВНОГ ПУТА

Рачунска брзина деонице је $V_r=40\text{km/h}$, а пројектна $V_p=60\text{km/h}$. Ширина коловоза од 6.0m. Гранични елементи подразумевају прорачун минималних и максималних вредности за ситуациони план, подужни профил, попречни профил и прегледност у функцији рачунске брзине и у овом случају износе:

Гранични елементи плана и профила

Ситуациони план	$V_r=40\text{ km/h}$	прописи	IIa 194
Максимална дужина правца	max L	800.0 m	81.83 m
Минимални радијус хоризонталне кривине	min R	45.0 m	45.0m
Минимални радијус хоризонталне кривине у	min R	2000.0 m	-

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

контранагибу			
Минимална дужина прелазне кривине	min L	27.2 m	28.0 m
Минимални радијус кружне кривине без прелазнице	min R	1500.0 m	45.0 m
Подужни профил	Vr=40 km/h	прописи	пројекат
Максимални подужни нагиб	max in	10 (12)%	9.92%
Минимални подужни нагиб	min in	~0 %	0.18 %
Минимални радијус конвексног заобљења	min Rv konv	550 m	1800 m
Минимални радијус конкавног заобљења	min Rv konk	400 m	1250 m
Попречни профил	Vr=40 km/h	прописи	пројекат
Ширина возне траке за континуалну возњу	tv	2.75 m	2.75 m
Ширина ивичне траке	ti	0.25 m	0.25m
Ширина банке	b	1.25 (1.00) m	1.00 m
Минимални попречни нагиб коловоза	min ip	2.5 %	2.5 %
Максимални попречни нагиб коловоза у кривини	max ipk	7.0 %	7.0%

Нивелета је дефинисана, по осовини пута.

Ширина коловоза државног пута је 6.0m је. Коловоз је са једностраним попречним нагибом. У кривинама су урађена проширења коловоза за све кривине радијуса $25 < R < 200$ m.

За прикупљање прибрежних вода и воде са коловоза државног пута и њихово контролисано вођење користе се риголи од асфалта и бетонског ивичњака 18/24 и упијајући канали. Ширина ригола износи 0.75m. Испод ригола је испројектована дренажа. Вода из ригола се води до новопроектованих цевастих АБ пропуста Ø1000 којима се иста испушта. Дренажа се испушта у упијајући канал или на околни терен (у зони пропуста).

КОЛОВОЗНА КОНСТРУКЦИЈА

Постојећа коловозна конструкција:

- Хабајући слој од асфалт бетона АБ 11 $d = 4.0\text{cm}$
- Битуменизирани носећи слој БНС22сА $d = 7.0\text{cm}$
- Дробљени камени агрегат 0/31.5mm $d = 20.0\text{cm}$
- Дробљени камени агрегат 0/63mm $d = 30.0\text{cm}$
- Материјал из локалног позајмишта (јаловина) $d = 20.0\text{cm}$

КЛИЗИШТЕ 6

Клизиште број 6 је санирано реконструкцијом пута се налази на стационажи km 73+950. Пројектовати потпорне зидове где су неопходни, у складу са стањем на терену.

Планирани прикључак за потребе хотела

Прикључак на државни пут је пројектован као једносмерни улив и излив. На км 73+928.735 је пројектован улив на државни пут под углом од 45° са десним скретањем на државни пут, а на км 74+059.686 је пројектован излив са државног пута IIА реда број 194 са десним скретањем са државног пута и под углом од 30° . Пројектована ширина излива са државног пута је 4.5m, а улива на државни

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

пут 3.50м. Сервисна саобраћајница (Осовина 1) од излива до улива је пројектована паралелно државном путу IIА реда број 194 у дужини од 139.69м и ширини 3.50м. Паралелно са Осовином 1 су пројектована подужна паркинг места димензија 6.0м x 2.0м, укупно 24 паркинг места. Сам објект хотела је планиран на стациономи км 74+025.00 државног путу IIА реда број 194. На самом државном путу IIА реда број 194 нису планирани никакви радови.

Од Осовине 1 се одваја Осовина 2 – прилаз економски просторијама хотела. Пројектована је у дужини од 77.15м у ширини 3.5м са окретницом до самог објекта. Са прилазне саобраћајнице су пројектована и 4 паркинг места под углом од 45°.

Нивелета сервисне саобраћајнице је дефинисана са нагибима од $i_n = -0.5\%$ до $i_n = 4.0\%$. Нивелета Осовине 2 је у паду од $i_n = 15.0\%$ док се испред хотела формира плато нагиба $i_n = 1.0\%$. Попречни пад саобраћајница је једностран $i_p = 2.5\%$.

Приказана је проходност меродавног (доставног) возила на графичком прилогу.

Мирујући саобраћај

Приоритетни проблем с аспекта саобраћаја је решавање мирујућег саобраћаја за кориснике, посетиоце и запослене у оквиру Хотелског комплекса у периоду њеног максималног коришћења.

У вези са тим, планирани су паркинзи за путничке аутомобиле уз једносмерни прикључак за потребе хотела, у регулацији државног пута IIа реда број 194 (без промене регулације овог пута), капацитета 26 паркинг-места за путничке аутомобиле.

У близини главног улаза у хотел, паралелно са државног пута IIа реда број 194 планирани су једнострано подужни паркинзи димензија 6,00 m x 2,00 m капацитета 5 паркинг места. У комплексу хотела даље уз уз једносмерни прикључак за потребе хотела планиран је обострани подужни паркинг димензија 6,00 m x 2,00 m за путничке аутомобиле капацитета 19 паркинг-места што чини укупан капацитет за потребе хотела 24 паркинг места у зони површине пута. На сервисној саобраћајници која води до платоа су предвиђено паркизање под углом, димензија 5,00 m x 3,50 m, укупно 4 паркинг места и плато/окретница за доставна возила.

3.1.8. Водна инфраструктура

Постојеће стање

Непосредно уз границу обухвата предметног плана, а унутар путног појаса, пружа се главни цевовод пречника Ø 150 mm. Овај цевовод има функцију магистралног вода који води од постројења за пречишћавање воде (ППВ) до насеља Бања. Траса цевовода Ø 150 mm пружа се левом страном старог пута Бања – Кратово, позиционирана непосредно уз саму ивицу асфалта, гледано из правца Бање.

У непосредној близини предметног подручја (а изван обухвата Плана детаљне регулације) изграђен је наменски цевовод термалне воде у власништву инвеститора, за који је издато Решење о одобрењу за извођење радова бр: ROP-PRI-5662-ISAW-1/2022 од 02.02.2022 издато од Општина Прибој, потврду о пријави радова (бр: ROP-PRI-5662-WA-2/2022 од 05.04.2022. године) и елаборат геодетских радова. За експлоатацију термалног изворишта инвеститор поседује важећу водну дозволу.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

На предметном подручју не постоји изграђена јавна фекална и атмосферска канализациона мрежа. Отпадне санитарно-фекалне воде постојећих корисника одводе се појединачно у септичке

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

јаме унутар парцела, а одвођење атмосферских вода са предметног подручја врши се природним путем, површинским отицањем по терену.

С обзиром на то да нема изграђене атмосферске канализације, поток Мијајиловац представља једини природни реципијент према коме гравитирају све површинске воде овог потеза. У обухвату Плана нема мелиорационих канала нити других водних објеката.

Најближи водоток у предметном плану је нерегулисано корито реке Мијајиловац, слив реке Лим, водно подручје Сава. У складу са пописом вода I реда („Сл. гласник РС“, бр.83/10) водоток Мијајиловац припада водотоку II реда. Предметна деоница није обухваћена Републичким Оперативним планом одбране од поплава за воде I реда за 2026. годину („Сл. гласник РС“, бр.117/25) која је у надлежности ЈВП „Србијаводе“.

Приликом израде Нацрта плана је вођено рачуна о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном и будућем режиму површинских и подземних вода.

Планирано стање

Снабдевање водом

Снабдевање предметног простора водом за пиће, санитарне потребе и противпожарну заштиту планира се прикључењем на постојећи јавни водоводни цевовод Ø 150 mm, који се налази у путном појасу путног правца Бања – Кратово. Прикључење ће се извести преко водомерног шахта лоцираног на парцели корисника, непосредно уз регулациону линију. Тачно место прикључења, техничке услове и позицију прикључног шахта одредиће надлежно јавно комунално предузеће (ЈКП) кроз техничке услове у фази израде пројектне документације.

Уколико се кроз техничке услове ЈКП и хидрауличку проверу утврди да капацитет и притисак јавног цевовода Ø 150 mm не задовољавају противпожарну потрошњу противпожарну, на парцели инвеститора предвидеће се резервоар противпожарне воде са пумпном станицом одговарајућег капацитета.

Снабдевање термалном водом

За потребе планираног хотела и wellness-spa центра планира се коришћење термалне воде. Снабдевање ће се вршити са постојећег термалног изворишта за које инвеститор поседује важећу водну дозволу, преко наменског цевовода термалне воде у власништву инвеститора, који се налази у непосредној близини обухвата Плана. Захваћене количине термалне воде морају бити у складу са количинама и наменом утврђеним важећом водном дозволом, односно њеним изменама уколико се за тим укаже потреба.

Прикључни цевовод термалне воде водиће се од постојећег наменског цевовода, трасом преко парцела у власништву инвеститора које се налазе ван обухвата Плана, са укрштањем са постојећим путем Бања – Кратово. Укрштање са путем извешће се у свему према условима и сагласности надлежног управљача пута.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

У складу са издатим условима надлежног јавног комуналног предузећа, на предметној локацији није планирана изградња нових јавних комуналних објеката нити ширење јавне канализационе мреже. С обзиром на то да се на локацији планира изградња СПА хотела високе категорије, искључује се могућност изградње септичких јама као технички и еколошки неприхватљивог решења. Овим планом се планира крак јавне канализационе мреже дуж доњег,

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

општинског пута нижег ранга.

Одвођење вода планира се по сепаратном систему, на следећи начин:

Санитарно-фекална канализација. Унутар обухвата Плана планира се искључиво изградња интерне сепаратне канализационе мреже. Отпадне санитарно-фекалне воде евакуишаће се транзитним фекалним колектором до уређаја за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), лоцираног ван обухвата Плана на парцели која је у власништву инвеститора. Траса транзитног колектора води се једним делом кроз путни појас постојећег пута Бања – Кратово, уз услове и сагласност управљача пута и уз поштовање прописаних растојања при паралелном вођењу и укрштању са постојећим јавни инсталацијама, а затим преко парцела у власништву инвеститора које се граниче са парцелом потока Мијајловац.

Капацитет ППОВ-а утврдиће се кроз пројектну документацију, за максимални капацитет комплекса који произилази из урбанистичких параметара утврђених овим Планом. Пречишћена вода испуштаће се у крајњи реципијент – поток Мијајловац, преко изливне грађевине која је део другог планског документа вишег реда и засебне техничке документације. Испуштање ових вода у реципијент вршиће се у свему према водним условима и важећим прописима.

Отпадне воде из кухињског блока пре упуштања у интерну канализациону мрежу обавезно се третирају у сепаратору масти и уља.

Технолошке отпадне воде (проточни систем базена). За потребе комплекса планиран је проточни систем термалне воде кроз базене, што подразумева континуирано отицање технолошких вода. Инвеститор је дужан да обезбеди техничко решење којим се ове проточне воде континуирано, без задржавања на терену, спроводе ван обухвата Плана, и евакуишу у поток Мијајловац. Испуштање ових вода у реципијент врши се у свему према водним условима и важећим прописима.

Атмосферска канализација. Контролисано прикупљене атмосферске воде са кровних и уређених површина прикључиће се на интерни кишни систем унутар парцеле. Атмосферске воде са паркинг површина и интерних саобраћајница пре упуштања у систем третирају се на сепаратору лаких нафтних деривата. Атмосферске воде се, заједно са проточним водама из базена, евакуишу ван обухвата Плана до крајњег реципијента – потока Мијајловац, који је део засебне пројектне документације и техничког решења.

Услови за реализацију

Коначно техничко решење испуштања свих пречишћених, проточних и атмосферских вода у поток Мијајловац, позиција и обликовање уливне грађевине, као и дефинисање заштитног појаса водотока, мора се извести у свему према водним условима и сагласности ЈВП „Србијаводе“, као и у складу са важећим Законом о водама и пратећим техничким прописима. Инвеститор је дужан да пре почетка радова прибави све неопходне водне акте.

За све деонице цевовода које се воде кроз путни појас, односно укрштају са путем Бања – Кратово (транзитни фекални колектор, одводни цевоводи и прикључни цевовод термалне воде), неопходно је прибавити услове и сагласност надлежног управљача пута за паралелно вођење и укрштања, као и сагласност надлежног ЈКП у погледу заштитних растојања према постојећем јавном водоводу Ø 150 mm и др.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Изградња ППОВ-а и транзитног фекалног колектора ван обухвата овог плана Плана детаљне регулације спровешће се на основу планског документа вишег реда Изменама и допунама Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 1/2025) чија је израда у току и обухваћено је подручје у оквиру Иницијативе 4.

Имовинско-правни услови за реализацију свих планираних водова су обезбеђени, с обзиром на то да се трасе ван путног појаса (транзитни колектор, одводни цевоводи и прикључни цевовод термалне воде), као и локација ППОВ-а, налазе на парцелама у власништву инвеститора.

Оријентациони положај уређаја за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), као и планирана траса транзитног фекалног колектора, приказани су у оквиру графичке документације овог Плана на графичком прилогу 4 „План мреже и објекта инфраструктуре са синхрон планом“, Р 1:1000 .

3.1.9. Електроенергетска инфраструктура

Према плану генералне регулације градског подручја општине Прибој у Прибојској бањи је планирана изградња трансформаторске станице 35/10kV 2x4(8) MVA.

Такође, према плану генералне регулације, планира се могућност даљег проширења електроенергетског подручја Прибојске Бање. Предвиђа се изградњу електроенергетске кабловске канализације за водове 1kV и вод 10kV којим би се омогућио прелазак водова са TS 10/0.4kV „Бањски Гајеви“ преко државног пута Јармовац – Кокин Брод на катастарску парцелу 3322 КО Бања и могућност проширења електроенергетских капацитета.

Такође је предвиђена могућност израде нове трафостанице TS 10/0.4kV и електроенергетске кабловске канализације KV 10kV на локацији између изграђеног паркинга на Бањи и Хотела у изградњи (отворени базен – Терме Византија). Овим би се обезбедила стабилна електроенергетска инфраструктура за потенцијални даљи развој овог подручја.

Према условима Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Електродистрибуција Ужице бр. 2581200-0915-190177/2-26 од 14.05.2026 ,за потребе израде плана детаљне регулације за изградњу хотела и Веллнес-спа центра у Прибоју-Бања-Суво Поље, на датој локацији се налазе постојећи електроенергетски објекти (ЕЕО) и то:

-1kV NN мреже од TS 10/0.4kV „Бањски Гајеви“

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планираним актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објекта, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који планира да изводи грађевинске радове у зони заштите ЕЕО, пре подношења захтева за грађевинску дозволу дужан је да прибави сагласност Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Електродистрибуција Ужице достављањем елабората.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника за напонски ниво од 1kV до 35kV има ширине:

- За голе проводнике 10 m, кроз шумско подручје 3 m
- За слабо изоловане проводнике 4 m, кроз шумско подручје 3 m
- За самоносеће кабловске снопове 1m.

Уколико није могуће показати да су испуњени технички услови у погледу прописаних

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

удаљености од постојећег ЕЕО од локације на којој се изводи изградња хотела и Веллнес-спа центра у Прибоју-Бања-Суво Поље, отребно је извршити усклађивање (измештање) постојећег ЕЕО. Усклађивање ЕЕО се може извршити на захтев и о трошку инвеститора уколико постоје технички услови за измештање. У случају потребе за измештањем ЕЕО морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Електродистрибуција Ужице.

За потребе напајања електричном енергијом будућег хотела и wellnes-spa центра у Прибоју-Бања-Суво Поље потребно је изградити нову трансформаторску станицу 10/0,4kV на парцели на којој се предвиђа изградња или у оквиру објекта хотела. Позиција и снага трансформатора (kVA) нове трансформаторске станице биће одређени у фази израде пројектне документације за хотел и wellnes-spa центар у Прибоју-Бања-Суво Поље, а у Нацрту плана је дата њена оријентациона позиција и потребни приступни пут.

Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене ТС или директно напојним водом из постојеће ТС, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији, на спољашњим фасадама објекта или у оквиру објекта, у складу са електроенергетским условима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Ужице“.

Траса вода за напајање нове трансформаторске станице биће одређена посебном пројектном документацијом у складу са условима Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Електродистрибуција Ужице.

Правила грађења за електроенергетске објекте

Трафостанице 10/0.4kV

Трафостаницу градити као МБТС, алуминијумско - стубну ТС или зидану. Удаљеност енергетског трансформатора од суседних објекта мора износити најмање 3м;

- ако се трафостаница смешта у просторију у склопу објекта, просторија мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90);
- код избора локације ТС водити рачуна о следећем: да буде постављена што је могуће ближе тежишту оптерећења; да прикључни водови буду што краћи, а расплет водова што једноставнији; о могућности лаког прилаза ради монтаже и замене опреме; о могућим опасностима од површинских и подземних вода и сл.; о присуству подземних и надземних инсталација у окружењу ТС; и утицају ТС на животну средину.

Полагање каблова

Мрежу средњег и ниског напона треба реконструисати и градити на бетонским стубовима са одговарајућим пресеком проводника.

Прикључци индивидуалних потрошача на нисконапонску мрежу по правилу се врше са кабловским снопом Х00/0-А 4х18 mm² а по потреби и са кабловским водовима типа РР00/А или НР00/А одговарајућег пресека, зависно од снаге коју објекти ангажују.

Прикључци се остварују повезивањем мерно-разводног ормана (мро) у објекту са водовима надзмне

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

мреже ниског напона у свему према одредбама техничке препоруке ТП 13, ЕДСрбије.

Извођење радова се врши на основу техничке документације израђене сагласно техничким условима надлежне ЕД, уз примену важећих техничких прописа и техничких препорука електродистрибуције Србије.

Код укрштања, приближавања, паралелног вођења, стубови надземне мреже ниског напона могу се постављати уз саму ивицу коловоза саобраћајница или колских улаза. Дубина укопавања енергетских каблова не сме бити мања од 0,7м за каблове напона до 10 kv, односно 1,1м за каблове 35 kv; Каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци од других врста инсталација и то:

- 0.4 м од цеви водовода и канализације
- 0.5 м од телекомуникационих каблова
- 0.8 м од гасовода у насељу
- 1.2 м од гасовода ван насеља

Ако се потребни размаци не могу остварити, енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2 м са обе стране места укрштања, или целом дужином код паралелног вода при чему најмањи размак не може бити мањи од 0.3 м.

Није дозвољено паралелно вођење електроенергетских каблова изнад или испод гасовода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања енергетског кабла са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод телекомуникационог, а угао укрштања треба да је мањи од 30°, што ближе 90°.

На прелаз преко саобраћајнице енергетски кабл се полаже у кабловску канализацију, односно у заштитне цеви, на дубини минимално 0.8 м, испод површине коловоза. Укрштање енергетског кабла са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5м мерено од најниже коте коловоза до највише коте прописане заштитне цеви у коју се кабл полаже

Извођење надземних водова

-Изградња надземних нисконапонских водова изводи се према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (Сл. лист СРЈ бр. 6/92);

-Нисконапонски самонесећи кабловски склоп (НН СКС) монтирати на бетонске стубове са размаком до 40м. Изузетно НН СКС може да се полаже и по фасади зграде;

-Није дозвољено директно полагање НН СКС у земљу или малтер;

-вођење водова преко зграда које служе за стални боравак људи треба ограничити на изузетне случајеве, ако се друга решења не могу технички или економски оправдати (сматра се да вод прелази преко зграде и кад је растојање хоризонталне пројекције најближег проводника у неотклоњеном стању од зграде мање од 3м за водове до 20 kv, односно мање од 5м за водове напона већег од 20 kv);

-У случају постављања водова изнад зграда потребна је електрично појачана изолација, а за водове изнад стамбених зграда и зграда у којима се задржава већи број људи, потребна је и механички појачана изолација;

-Није дозвољено постављање зидних конзола или зидних и кровних носача водова на стамбеним зградама;

-Није дозвољено вођење водова преко објекта у којима се налази лако запаљив материјал

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

(складишта бензина, уља, експлозива и сл.);

-На пролазу поред објеката у којима се налази лако запаљив материјал хоризонтална сигурносна удаљеност једнака је висини стуба увећаној за 3,0м, а износи најмање 15,0м;

-Одређивање осталих сигурних удаљености и висина од објеката, као и укрштање електроенергетских водова међусобно као и са другим инсталацијама вршити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр. 65/88 Сл.лист СРЈ бр.18/92); и

Услови прикључења водова на електроенергетску инфраструктуру

-Прикључак служи за напајање само једног објекта. У случају да се преко једног огранка нисконапонске (НН) мреже напајају два или више објеката, овај огранак се третира као НН мрежа;

-За сваки објекат може да се напаја само преко једног прикључка. Изузетно, у случају двојног власништва стамбеног објекта, електроенергетском сагласношћу могу да се одобре два прикључка;

-За извођење прикључка користи се СКС;

-Прикључак се може извести и подземно у случају тзв. већег потрошача;

-Прикључак се димензионише и изводи у зависности од очекиваног максималног једновременог оптерећења на нивоу прикључка, начина извођења НН мреже, конструкције и облика објекта, положаја објекта у односу на НН мрежу;

-Место прикључења надземног прикључка је стуб НН вода (изузетно зидна конзола или кровни носач ако су ови елементи упоришта НН вода);

-Надземни прикључак се изводи преко носача на зиду објекта, односно преко крова објекта ако због мале висине објекта или неких других разлога није прихватљиво извођење прикључка преко зида објекта; и

-Распон од места прикључења (стуб НН вода) до места прихватања на објекту прикључка изведеног СКС-ом може да износи највише 30м. За веће распоне обавезна је уградња помоћног стуба.

3.1.10. Телекомуникациона инфраструктура

Увидом у катастарски план водова у непосредној близини дате локације постоји постојећа телекомуникациона инфраструктура на коју се будући хотел и wellnes-spa центар у Прибоју-Бања-Суво Поље може прикључити. Прикључак ће се извести у складу са условима за прикључење које издаје Телеком Србија.

У подручју планираног хотелског комплекса, хотела и wellnes-spa центар у Прибоју-Бања-Суво Поље и пратећих садржаја у функцији хотела се налази постојећа ТТ инфраструктура која ће морати да се замени и/или измести у складу са будућом градњом. У поступку прибављања услова за пројектовање потребно је усагласити решење са надлежним предузећем.

Општи услови за ТТ мрежу

1 Планиране капацитете ТТ канализације градити дуж саобраћајница у тротоарима, пешачким стазама и зеленим површинама са потрбним прелазима испод коловоза на минималној дубини 0,8 m у односу на коту коловоза од РВЦ цеви $\varnothing 110$ mm. Трасе каблова водити паралелно са регулационом линијом саобраћајница. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблове полагати испод тротоарског простора и слободних површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове полагати кроз кабловску

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

канализацију.

2 ТТ каблове полагати у ров димензије 0,8 x 0,4 m.

3 Каблове покрити песком и PVC штитницом. Ширина рова за ТТ канализацију износи:

- Са једном (1) цеви 35 cm
- Са две (2) цеви 50 cm
- Са три (3) цеви 65 cm
- Са четири (4) цеви 80 cm

4 Настављање цеви вршити помоћу PVC спојница.

5 Систем кабловске мреже изградити тако да се кориснику обезбеди сигуран и квалитетан систем преноса.

6 Предвидети могућност етапне изградње ТК мреже без раскопавања саобраћајница

Правила грађења телекомуникационе мреже

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница).

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1,0 m,
- од регулационе линије 5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова,
- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- базне станице градити по техничким препорукама, важећим стандардима и условима надлежних институција,
- укрштање телекомуникационог кабла са јавним путем изводи се механичким подбушивањем трупа пута управно на осовину на дубини од 1,35-1,5m мерено од
- полаже.
- Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.
- Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа.

Услови прикључења на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

3.1.11. Термоенергетска инфраструктура

Постојеће стање:

На постојећој парцели, као и у близини предметне парцеле не постоје градски топловод као ни дистрибутивна гасна мрежа. **Према подацима добијеним од „Транспортгаса Србија“ постоји десетогодишњи план развоја, у ком је планирана изградња дистрибутивне градске мреже.**

Могући начини снабдевања топлотном енергијом су коришћењем индивидуалних извора топлоте. Енергенти кој се користе у непосредној околини су електрична енергија и чврсто гориво.

Према постојећем плану регулације подручја општине Прибој, планирано је централизовано снабдевање топлотном енергијом у две фазе: у провој фази је планирано постављање контејнерског топлотног извора са мазутом као горивом инсталисане снаге 2x6MW. У другој фази се планира инсталирање котларнице на биомасу (дрво-сечка) инсталисане снаге 2x4.2 MW. Такође дефинисани су енергенти кој су могући за коришћење и остала конвенционална горива: чврсто гориво, течено гориво, течни нафтни гас као и електрична енергија коју је могуће користити када не постоје други извори.

Планирано стање:

С обзиром да у тренутку израде пројектне документације за предметни објект, не постоје могућности за прикључак на градску топловодну мрежу или на градску дистрибутивну гасну мрежу, потребно је обезбедити грејање објекта на следеће начине:

-индивидуална котларница на био масу – пелет, капацитета: 400кВт

-топлотна пумпа вода вода капацитета: 80кВт

Имајући у виду да је према десетогодишњем плану дефинисана и изградња градске дистрибутивне гасне мреже потребно је планирати и гасну котларницу као извор топлотне енергије за грејање објекта и то:

-гасна котларница капацитета: 400кВт.

Положај котларнице на био масу је планиран у оквиру објекта, према важећим правилима и прописима за овај тип енергетског извора. Са обезбеђеним приступом за истовар пелета, условима за безбедан и сигуран рад котлова као и системом за одвод димних гасова котларница на пелет би обезбедила потребну топлотну енергију за грејање објекта.

Топлотна пумпа вода вода је такође обновљиви извор топлотне енергије, с обзиром да постоји изворска топла вода. Потребна опрема за топлотну пумпу се такође смешта у оквиру планираног објекта. Топла вода се доводи од локалног извора топле воде до објекта цевима потребног пречника. Након коришћења топла вода се враћа у околину. При томе, сва опрема кроз коју изворска вода пролази је са потребним атестима који доказују да не постоји утицај опреме на изворску воду.

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Прикључење објекта у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера

Гасна котларница, као решење је условљена изградњом гаске дистрибутивне мреже, али је као најелегантније, еколошки потпуно оправдано и најједноставније решење за грејање објекта. Као

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

и котларница на био масу и гасна котларница би се пројектовала у оквиру планираног објекта.

Прикључење би се извршило према условима које би поставио дистрибутер гаса. Потребна количина гаса за објекат је: 50м³/час, а потребна мерно регулациони сет је MPC Г40 са номиналним протоком од 65м³/час.

Сам прикључак и положај мерно регулационе станице би дефинисао дистрибутер гаса у близини предметне парцеле, а приликом издавања техничких услова као и у другим случајевима и насељеним местима.

3.1.12. Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

Дозвољава се изградња соларних панела, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена, на кровним површинама и фасадама одговарајуће оријентације, дозвољава се примена осталих пасивних система – ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена, партерно), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и туристичких комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објекта коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објекта. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

3.1.13. Мере енергетске ефикасности објекта

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта, као и о утицају ветра на локацији,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.),
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају,
- размотрити могућност постављања зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода,
- код постојећих и нових објекта размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту,
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Инвеститори изградње објекта су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опремеуређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.1.14. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На Планом обухваћеном простору заступљено је спорадично високо листопадно дрвеће. Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати и уклопити иколикo је могуће у планирано решење.

Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима средине и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње, високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

еколошких функција локалитета. Потребно је обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента екзотичних и других адекватних алохтоних врста. Такође, потребно је ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садње већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Потребно је обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње. Заступљеност четинарских или зимзелених врста треба да буде 30 %. Забрањена је садња инвазивним врстама биљака.

Уређење зелених површина као и стаза потребно је прилагодити деци, старим и особама са посебним потребама према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградњи објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15).

У оквиру обухвата Плана концепт озелењавања подређен је основној намени простора, а озелењавањем ће простор са значајним саобраћајним и манипулативним површинама постати хуманији. Паркинг-просторе за путничке аутомобиле пожељно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа на одређеном размаку стабала, уколико просторне могућности то дозвољавају.

Зелене површине је потребно уредити у мешовитом стилу (комбинација слободног и геометријског стила). Озелењавање је потребно уредити у комбинацији високог и средњег дрвећа, жбуња, полеглим врстама као и цветним површинама. Предлаже се садња цветних врста у жардињерама уз објект хотела. Минимална ширина пешачке комуникације је 1,2 m, које је потребно поплатити квалитетним природним материјалом (камен, дрво и сл.).

Простор је потребно опремити урбним мобилијаром (канте, клупе и расвета) као и поставком чесме.

Минимални проценат за озелењавање је 20 %. Најмање 20% парцеле хотелског комплекса уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијским садржајима. Планским документом, Планом детаљне регулације је одређена зона уређених слободних површина која припада Урбанистичкој целини 1 и део је предложене парцеле хотела и „wellness-spa“ центра на којој се предвиђа изградња шетних стаза, отворени спортских и рекреацијских терена и засад зеленила, те представља неизграђени део парцеле и рачуна се у проценат зелених површина.

Предлаже се озелењавање кровног врта у зависности од конструкције и статике објекта, који може бити масивни, интезивни, полуинтезивни или екстезивни. Приликом уређења кровног врта треба водити рачуна о поставци основних слојева на крову, као што су хидроизолација, термоизолација, заштита од корења, заштитни слој, дренажни слој, филтерски слој, супстрат и вегетација. Дебљина земљишног супстрата може да буде од 7 до 60 cm. Обавезно је обезбедити излаз на кров. Избор биљних врста за озелењавање простора у обухвату плана треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Реализација планираног развоја у складу са циљевима заштите животне средине оствариће се применом принципа смањења негативног утицаја на животну средину, као основног модела који интегрално разматра утицај планских решења на природне и створене вредности. Концепција развоја у области заштите животне средине заснива се на унапређењу постојећег стања основних медијума животне средине, што ће се остварити изградњом недостајућих инфраструктурних објеката и система у функцији заштите животне средине, поштовањем стандарда и норматива законске регулативе, формирањем базе података о локалним загађивачима и успостављању еколошки одговорног понашања свих правних и физичких лица чије активности могу у извесној мери допринети деградацији животне средине.

3.2.1. Услови и мере заштите животне средине

Реализацијом планских решења и функционисањем планираних намена и објеката не сме се нарушити чистоћа и квалитет ваздуха, вода и земљишта на Пласком подручју и околини.

С обзиром да заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе и прописа утврђених законском регулативом, на основу анализираних стања животне средине у планском подручју и његовој околини и на основу процењених могућих негативних утицаја, дефинишу се мере заштите.

Мере заштите имају за циљ да утицаје на животну средину у оквиру планског подручја сведу у оквире граница прихватљивости, а са циљем спречавања угрожавања животне средине и здравља људи.

Услови и мере заштите ваздуха

Саобраћај и кретање возила, због издувних гасова, представљају једног од загађивача ваздуха и животне средине. Међутим, на планском подручју, због капацитета самог паркиралишта, не очекује се значајно погоршање квалитета ваздуха. Другим речима планиране површине могу допринети незнатном нарушавању основних вредности квалитета ваздуха, а побољшање његовог квалитета оствариће се спровођењем следећих мера на територији Плана и непосредном окружењу, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21-др.закон):

- успостављањем редовне контроле мерења, тј. мониторинга (једном у току године) основних загађујућих материја, према одредбама Правилника о граничним вредностима, методама мерења

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података („Сл. гласник РС“, бр. 54/92, 30/99 и 19/06) на градском подручју у складу са планом мониторинга и мерних места на ширем подручју,

- коришћење расположивих видова обновљиве енергије за загревање / хлађење објекта, као што је соларна енергија и сл. (у контактном подручју),
- очувањем зелених површина унутар стамбених блокова породичног и вишепородичног становања и њихово повезивање у целину,
- формирањем система јавног зеленила и његовим одржавањем,
- формирањем дрвореда дуж постојећих и планираних саобраћајница где год постоје просторне могућности за то, а при избору садног материјала водити рачуна да изабране врсте не изазивају алергијске реакције, да су отпорне на услове животне средине и да су прилагодљиве условима станишта (клима, педологија и др.), односно да су аутохтоне врсте,
- озелењавањем планираних паркинг површина у зонама комерцијалних делатности, садњом дрворедних садница високих лишћара;
- приликом пројектовања и извођења озелењавања забрањена је примена инвазивних врста,
- приликом грађевинских радова на изградњи објекта током летњих месеци посебну пажњу усмерити ка смањењу запрашености честицама грађевинског отпада местимичним заливањем површина на којима је депонован грађевински шут и остали отпад;

Услови и мере заштите вода

- обезбедити несметани отицај површинских вода и потпун и контролисан прихват зауљених атмосферских вода са саобраћајних површина, њихов третман у сепаратору масти и уља и контролисано одвођење у канализациони систем; таложник и сепаратор масти и уља димензионисати на основу сливне површине и меродавних падавина;
- прикупљање и ефикасно пречишћавање свих комуналних вода, односно достизање и одржавање пројектованог квалитета ефлуента који задовољава критеријуме прописане за испуштање у реципијент – канализациону мрежу Прибоја;
- избор материјала за изградњу канализације извршити у складу са обавезом да се спречи свака могућност неконтролисаног изливања отпадних вода у околни простор, што подразумева адекватну отпорност цевовода и прикључака на све механичке, климатске и хемијске утицаје, укључујући и компоненту обезбеђења одговарајуће флексибилности, имајући у виду услове геолошке средине у подлози цевовода;
- санацију свих неконтролисаних излива отпадних вода;
- изградњу саобраћајних површина (интерне саобраћајнице, паркинзи и сл.) вршити са водонепропусним материјалима отпорним на нафту и нафтне деривате и са ивичњацима којима ће се спречити одливање воде са саобраћајаних површина на околно земљиште приликом њиховог одржавања или за време падавина;

Услови и мере заштите земљишта

- Заштита грађевинског и земљишта остале намене (у непосредном окружењу подручја Плана) ће се постићи спровођењем следећих мера:
- изградњом потребне канализације на предметном простору елиминисаће се опасност од потенцијалног загађивања тла и подземних вода;
- приликом израде пројектне документације за одвођење атмосферских вода с паркинга и

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

других саобраћајних површина потребно је предвидети сепараторе за масти и уља;

- регулацијом саобраћаја смањити се аерозагађење, као и таложење чврстих материја из ваздуха на тле;
- забраном одлагања грађевинског и осталог чврстог отпада на за то непредвиђеним површинама;
- обавезним управљањем комуналним отпадом на основу плана управљања отпадом и локалних нормативних аката и у складу са важећом законском регулативом;
- рекултивацијом и довођењем свих површина у претходно стање, а које су деградиране током грађевинских радова за потребе изградње планираних објеката и инфраструктурних система;
- изработом Пројекта озелењавања и уређивања зелених површина, уз претходно извршену валоризацију постојеће вегетације и задржавање свих вредних стабала у границама предметног плана;
- ако при извођењу радова дође до акцидента на грађевинским машинама или транспортним средствима, односно изливања уља и горива у земљиште, извођач је у обавези да одмах прекине радове и изврши санацију, односно ремедијацију загађене површине.

Услови и мере заштите од буке и вибрација

Емитовање буке из планираних објеката не сме прекорачити законске норме дефинисане „Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини“ („Сл. гласник РС“, бр. 75/10).

До сада у Прибоју нису вршена мерења нивоа буке, па је [основни фон] на посматраном простору могуће само проценити на основу увида на терену и расположивих релевантних података. Највећи проценат буке изазива саобраћај (и он је у овој градској зони висок) али је општа оцена да је ниво буке у зони планског подручја и планираног паркиралишта у законом прописаним границама, а да сама изградња и експлоатација паркиралишта неће значајније утицати на подизање нивоа буке. Тим пре што је предвиђено озелењавање (као апсорбера буке) свих слободних површина у оквиру паркиралишта.

Услови за одлагање и третман отпада

Отпад генерисан на планском подручју током изградње паркиралишта, и изградње и реконструкције приступних саобраћајница ће се транспортовати ка депонији за одлагање комуналног отпада на коју се одлаже отпад са градске територије Прибоја, у складу са законским прописима и прописима јединице локалне самоуправе.

По изградњи/уређењу површине за паркирање возила, комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће, које ће се предвидети на слободним зеленим површинама (корпе могу бити бетонске, или од неког другог материјала: дрво, пластика, жица, бронза). Размештај корпи за смеће вршиће се према плану надлежних комуналних служби за постављање истих, где су битне локације значајног окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе и остали пунктови.

У случају генерисања опасних и штетних отпадних материја, забрањује се да се исте одлажу у посуде и контејнере за одлагање комуналног и осталог инертног отпада. Грађевински отпад који може да настане приликом реализације инфраструктурних инсталација, саобраћајница и осталих објеката, обавезно је уредно прикупити на локацији, разврстати и класирати по карактеру и пореклу, до момента преузимања од стране Јавног комуналног предузећа.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

3.2.2. Услови и мере за заштиту природних вредности и предела

На основу расположиве документације, утврђено је да се предметно подручје не налази у заштићеном природном добру, као и да на предметном подручју нема заштићених природних добара или оних добара која су предвиђена за заштиту.

Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте (фосили, минерали, кристали и др.), за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Члану 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. Закон и 71/2021) извођач радова је дужан да у року од осам даба обавести надлежно Министарство, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

3.2.3. Услови и мере за заштиту културних добара

Према документацији, и прибављеним Условима месно надлежног Завода за заштиту споменика културе Краљево,

на предметном подручју се не налазе локалитети и објекти који су заштићени као културна добра, нити они за које је кокренут поступак заштите.

Уколико се у току извођења земљаних, грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести надлежну институцију Завода за заштиту споменика културе која ће сачинити план и програм истраживања у складу са Законом о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/94, 52/11-др.закон, 99/11-др.закон, 6/2020 - др.закон и 35/2021 - др.закон и 129/2021 - др.закон). Извођач радова је обавезан да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.2.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и услови од интереса за одбрану земље

При изградњи на предметном простору, скупом урбанистичких и грађевинских карактеристика треба задовољити потребе заштите, и то пре свега тако да се смање дејства евентуалног разарања објеката и простора. Због тога је, на овом простору обавезно обезбедити могућност примене и реализације мера заштите од елементарних и других већих непогода. У том смислу, са аспекта заштите на предметном простору биће разрађене и спроведене мере и дати параметри повредивости.

Због заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру укупна реализација, то јест планирана изградња објеката мора бити извршена уз примену одговарајућих законских и других прописа, нарочито Закона о одбрани („Службени гласник РС“, бр. 116/2007, бр. 88/2009, 88/2009 - др.закон, 104/2009 - др.закон, 10/2015 и 36/2018)).

Осим ових услова, потребно је надлежној управи противпожарне полиције МУП-а Србије доставити на сагласност Главне пројекте за изградњу објеката ради провере примењености изнетих услова (у складу са Законом о заштити од пожара [Службени гласник РС], бр.111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др.закон).

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Заштита од земљотреса

Ризик од повредљивости при сеизмичким разарањима може се смањити примењујући одређене принципе планирања, организације и уређења простора, у првом реду за привреду и инфраструктуру, као основне компоненте предметног простора.

Превентивне мере заштите у смислу сеизмичности подразумевају:

- поштовање степена сеизмичности од око 7-80 MCS приликом пројектовања, извођења или реконструкције објекта, или оног степена сеизмичности за који се посебним сеизмичким истраживањима утврди да је меродаван за планско подручје, а на основу наведеног примењују се активне и пасивне мере заштите од трусних померања,
- поштовање регулације саобраћајница и међусобне удаљености објекта, обезбеђење оних грађевина чија је функција нарочито важна у периоду после евентуалне катастрофе.

Због заштите од могућег земљотреса потребна је, код изградње нових и реконструкције постојећих објекта строга примена важећих законских прописа и пројектовање и градњу објекта на сеизмичким подручјима. Обавезно је поштовање планираних урбанистичких параметара и правила уређења и грађења.

Због заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90 и 59/90) а код пројектовања предвиђених надградњи и доградњи одредби „Правилника о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објекта високоградње оштећених земљотресом и реконструкцију и ревитализацију објекта високоградње („Сл. лист СФРЈ“, бр. 52/85). Поред тога, на свим теренима са смањеном стабилношћу обавезно се спровode посебна инжењерско - геолошка, сеизмичка и геофизичка испитивања терена на којима ће се градити поједини објекти.

Приликом утврђивања регулације саобраћајница, грађевинских линија и услова за изградњу објекта, обезбедити услове проходности у случају зарушавања објекта.

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди постављањем громобранске инсталације, која ће бити правилно и прописно распоређена, постављена и уземљена.

Заштита од пожара

Објекте реализовати у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр.111/09, 20/15 87/18 и 87/18-др.закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени лист РС“ бр. 54/2015) и Правилника о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара и експлозија („Службени лист СФРЈ“,бр.24/87). За све објекте изградити одговарајућу хидрантску мрежу, која је по притиску и протоку пројектован у складу са важећим законском регулативом, Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр.3/18).

Свим објектима обезбедити приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25m од габарита објекта.

Применити одредбе Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени гласник РС", бр. 22/2019) и Правилника о техничким нормативима за пројектовање и извођење завршних радова у грађевинарству ("Сл. лист СФРЈ" број 21/90). Електроенергетски објекти и постројења морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр.87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ" број 13/78) и Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница ("Сл. лист СФРЈ", бр.37/95).

Предвидети употребу материјала и опреме за које се могу обезбедити извештаји и атестна документација домаћих акредитованих лабораторија и овлашћених институција за издавање атеста.

Уколико се предвиђа изградња гаража за путничке аутомобиле, пројектну документацију урадити у складу са Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара (Службени гласник РС, бр. 31/2024 и 59/2025). Уколико се предвиђа фазна изградња објеката, обезбедити да свака фаза представља техничко-економску целину.

Предвидети и друге мере заштите од пожара предвиђене важећим прописима и техничким нормативима када су у питању чување експлозивних материја, течности и гасова, начин смештаја уља и других нафтних деривата, заштита нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица и слично.

Услови и мере обезбеђења за потребе одбране земље

Регулација јавних површина, треба да омогуће несметано функционисање свих служби у случају елементарних непогода, пожара и ратних услова. Елементи саобраћајница у смислу зависности од зарушавања и могућности прилаза објектима у фази спасавања, дефинисање могућности прилаза местима за водоснабдевање противпожарних јединица као и други значајни елементи са аспекта заштите и спасавања људи и материјалних добара су уграђени у решење ПДР-а.

3.2.5. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Када је у питању изградња објеката у оквиру Плана, потребно је накнадно утврдити потребу за додатним геомеханичким истраживањима, у зависности од нивоа и обима техничке документације, као и од поседовања документације о претходно извршеним геомеханичким испитивањима тла.

За потребу изградње хотела и „wellness-spa“ центра је израђен Елаборат о геотехничким условима изградње угоститељског објекта на к.п. 3172/2 К.О. Бања Прибој приложен у документационом делу Плана детаљне регулације у којем је наведено следеће:

...“ Терен на којем је предвиђено пројектовање и фундирање објекта изграђен је, у односу на површину терена, од:

* Делувијална прашина

* Површинска зона распадања лапоровитх кречњака са рожнацима

Током извођења истражних јама није регистрован ниво подземне воде.

Приликом пројектовања неопходно је испланирати адекватно одвођење атмосферске воде са објекта И са површине околног терена што даље од објекта како се вода не би сакупљала унутар подземних етажа објекта. Уједно треба предвидети правац процеђивања хаваријских вода (водовод, канализација...) супротно од подземних етажа.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Око новопројектованог објекта потребно је урадити тротоар минималне ширине 1.0 м, са падом од Објекта и са сабирним каналом за прихватање воде са крова, односно, тротоара и поплочаних површина. Воду из канала контролисано одводити ван локације.

С обзиром на малу дубину површинског слоја распадања основне стенске масе, препоручује се Да се темељи угоститељског објекта ослоне на наведени слој, који представља изузетно повољну средину за прихватање пројектованих оптерећења објекта.

Реализацију земљаних радова, на локацији објекта неопходно је да прати Геотехнички надзор, све времедок се они не заврше. Уколико дође до непредвиђених одступања и проблема током радова на терену, Геотехнички надзор заједно са Главним надзорним органом и главним пројектантом (статичарем) предлаже и спроводи решавање насталих проблема. Геотехнички надзор треба да обавља за то стручно и одговорно лице - дипломирани инжењер са лиценцом за Геотехнику. Потребно је израдити план геодетског осматрања.“ ...

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.3.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Правила грађења саобраћајница и саобраћајне инфраструктуре

Саобраћајне површине утврђене овим Планом су јавне и морају се пројектовати по прописима за јавне путеве и улице и уз примену одговарајућих стандарда, закона и прописа који регулишу ову област. Изградња и реконструкција саобраћајне инфраструктуре вршиће се на основу одговарајуће пројектно-техничке документације. На графичком прилогу број 3: План саобраћаја, регулације и нивелације, приказане су постојеће и планиране саобраћајнице и саобраћајне површине у обухвату плана, а осовине саобраћајница дефинисане су аналитичким елементима.

Кроз израду пројеката саобраћајница и саобраћајних површина дозвољено је да се за потребе побољшања саобраћаја може извршити прерасподела простора у оквиру дефинисане регулације без измене предметног плана. За све овакве промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних Јавних комуналних предузећа и институција чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Основна правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у насељу:

- Регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавне саобраћајнице), и преузета је из планског документа вишег реда, а обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре, као хоризонтална, надземна и подземна регулација
- регулациона линија се обележава аналитичко-геодетски за све планиране саобраћајнице на територији плана;
- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже;

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

- регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;
- нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације;
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором и оивичити их ивичњацима;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- приликом планирања односно реконструкција постојећих улица, уколико за то постоје просторне могућности обезбедити улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);
- пешачке површине (стазе и тротоари), уколико то просторне могућности дозвољавају, физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- ширина тротоара за кретање пешака је изузетно 1m;
- за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу рампе нагиба 1:20 (изузетно 1:12) минималне ширине 1,80 m;
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- радијус закривљења на раскрсницама са двосмерним саобраћајница је мин. 6m
- паркирање на јавној површини уз коловоз је могуће и изводи се као управно, паралелно или косо одводњавање планираних саобраћајница решавати у систему затворене кишне канализације.

Приликом дефинисања планског решења саобраћајног прикључка на трасу државног пута IIа реда бр. 194 узето је у обзир следеће:

- Планирани профил државног пута,
- Планирану мрежу саобраћајница у складу са важећом планском документацијом,
- Рачунску брзину на државном путу
- Са искључиво десним скретањем са/на трасу државног пута,
- Полушречници лепеза у зони прикључака су утврђене на основу криве трагова меродавног возила која ће се користити на предметном саобраћајном прикључку (трагови криве меродавног возила су приказане)
- Зоне потребне прегледности (приказано у графичком прилогу)
- Прикључак је сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрена визуре прегледности,
- Подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формиран је према попречном нагибу главног правца,
- Просторне карактеристике терена,
- Обезбеђен је приоритет саобраћаја на државном путном правцу
- Омогућено је редовно одржавање државног пута
- Адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода и усклађен је са постојећим системом одводњавања предметног државног пута и

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

- Позиција постојећих саобраћајних прикључака локалних улица и позиције аутобуских стајалишта у обухвату плана.

Приликом изградње саобраћајних површина потребно је поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Пут са којег се планира приступ хотелском комплексу је деоница Државног пута IIА реда ознаке 194 и овим планом се не мења постојеће саобраћајно решење. За све предвиђене интервенције на подземним и надземним инсталацијама које се воде кроз земљишни појас предметног државног пута (парцелу пута) потребно је од управљача пута односно од Јавног предузећа „Путеви Србије“ прибавити услове и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон). Ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Могуће су корекције саобраћајних површина у односу на графичке приказе у оквиру постојећих утврђених регулација а у циљу постизања и подизања нивоа услуге односно функционалности тог простора.

Правила грађења за паркирање

Паркрање у обухвату плана треба организовати тако да се омогући постизање капацитета у обезбеђењу потребног броја паркинг места, на предметном простору.

Подлоге паркинг простора могу бити макадамске, асфалтне, разне врсте поплочања (камен, бехатон плоче, бетон-трава плоче, итд.) у складу са наменом простора где се граде. Могу се предвидети и други материјали, који су еколошки одговарајући и који имају све потребне карактеристике за саобраћајне површине.

Паркинг места пројектовати и изградити у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020.

Уколико се планира гаража она може бити у оквиру објекта у сутеренској, подрумској или приземној етажи.

Простор за паркирање возила које је потребно обезбедити за хотел, односно намену **Комерцијалне делатности – туристички садржаји - хотели (ТЦ 7b) – Прибојска бања – Суво Поље (Урбанистичка целина 1-УЦ1)**, по принципу - **Однос броја паркинг места (ПМ) и броја смештајних јединица (СЈ)** овим планом је дефинисано следеће:

- Минималан број паркинг места које треба да се обезбеди за хотел износи 1ПМ : 5СЈ.

За **пратеће садржаје у функцији хотела (ТЦ 7в) – Прибојска бања – Суво Поље (Урбанистичка целина 2-УЦ2;)** овим планом је дефинисано следеће:

- једно паркинг место на једну вилу (1 ПМ/1 вилу).

На графичком приказу 3: „План саобраћаја, регулације и нивелације“ у Р 1 : 500 је приказано следеће - паркирање возила за у оквиру будуће грађевинске парцеле хотелског комплекса се обезбеђује 4 паркинг места, док се недостајући број паркинг места у зависности од броја смештајних јединица (максимално приказано 24 паркинг места на предметном обухвату) предвиђа на делу суседне катастарске парцеле која је Планом дефинисана као остало грађевинско земљиште намењено за интерну саобраћајницу и паркинг простор, уз сагласност власника парцеле.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Џвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

3.1.1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Од намена простора за комерцијалне делатности-туристички садржаји-хотел су планирани садржаји у функцији туризма, спорта и рекреације; могући појавни видови туризма су: здравствени, бањски и еко туризам специјализованих интересовања. Дозвољена је изградња објеката у функцији туризма, као што су: угоститељско-туристички објекти-хотел (за пружање услуга и смештаја, хране и пића), wellness-spa центар (са базенима, масажним делом, саунама и медицинским блоком) као и отворени спортски терени, излетишта, уређене стазе, платои и шеталишта, игралишта за децу, пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене-семинари, састанци, програми образовања и тренинга) или у комбинацијама. Помоћни објекти које је могуће градити су: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, надстрешнице, бунари, ограде, трафостанице и сл.

На грађевинском земљишту на катастарској парцели 3172/2 К.О. Бања анализирани су услови за изградњу хотела и wellness-spa центра ради јачања смештајних капацитета Прибојске бање у туристичком смислу. За потребе дефинисања грађевинског земљишта за прикључење на инфраструктуру – саобраћајну и комуналну, на обухваћеном подручју је израђен План детаљне регулације. На делу катастарске парцеле 3181/1 К.О. Бања је планирано да се обезбеди приступни плато и део паркирања због одличне саобраћајне повезаности са државним путем IIа реда број 194 и директног приступа објекту, пошто локални општински пут нема потребне просторне могућности, али је могућ приступ најнижој етажи. Због специфичности морфологије и топографије терна као и постојећих изграђених објеката, извршена је детаљна анализа простора кроз ову разраду Плана детаљне регулације. Потреба је да се објекат уклопи у оквиру природне топографије односно да се омогући грађење објеката који је потпуно уклопљен у морфологију терена, те се дозвољавају и подземне етаже.

Планско решење за овај обухват је да се у оквиру дозвољених намена омогући градња хотела и wellness-spa центра и пратећих садржаја, неки вид промоције здравственог туризма са акцентом на употребу воде из термоминералних извора, јер је Прибојска бања позната по својој лековитости извора воде, те условљава развој туризма ка истраживањима лековитих вода и изградње нових капацитета у Прибојској Бањи као националном бањском туристичком месту, а коначно и обезбеди плански основ за изградњу недостајуће инфраструктуре.

3.1.2. Комерцијалне делатности – туристички садржаји - хотели (ТЦ 7b) – Прибојска бања – Суво Поље (Урбанистичка целина 1-УЦ1)

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим wellness-spa центар (са базенима, масажним делом, саунама и медицинским блоком) рекреативни, забавни, трговачки, културни, и друштвени и сл. садржаји.

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 (површине до 100m².)

Обавезно је придржавати се Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС“, бр. 83/2016 и 30/2017) и у складу са њиме пројектовати објекат хотела и „wellness-spa“ центра.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

Урбанистички параметри (Урбанистичка целина 1-УЦ1)

спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопственој грађевинској парцели
П+4+Пк** (макс 21,50m од најниже коте уређеног ДП пута IIа реда до горње коте венца објекта)	мин. 20%* без паркинга	макс. 2,4	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	Минимални однос броја паркинг места (ПМ) и смештајних јединица (СЈ): 1ПМ : 5СЈ

*обавезно најмање 20% парцеле уредити високим зеленилом са отвореним спортским и рекреацијским садржајима

**Висина објеката је одређена максималном спратношћу у односу на коту терена ДП IIа реда бр. 194, са којег се планира главни саобраћајни приступ хотелском комплексу и приземље хотела. Како је терен предметне локације у паду према доњем општинском путу, мање фреквентности, висинску разлику од око 15,50m је могуће искористити за пројектовање етажа хотела, односно ниже нивое у односу на 0,00 коту приземља дефинисану у односу на уређени терен ДП IIа реда бр. 194. Могућа је изградња и подземних етажа, чији број није ограничен, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, а доказује се обавезном изградом Елабората о геотехничким условима. У оквиру последње/поткровне етаже могуће је организовати један ниво галерије. Висина надзидка поткровне етаже се неограничава у складу са чланом 25. Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр.22/2015)

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. Фронт хотела и главни улаз пројектовати према државном путу IIа реда бр. 194.
- 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 за конкретну локацију је одређена 10,00 m у односу на ДП IIа реда и 3,00 m у односу на локални/општински пут.
- Минимална удаљеност од бочних граница парцеле је 5,00 m, уз препоруку садње најмање једног дрвореда.

Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички/уз сагласност власника, односно управљача пута) који је минималне ширине 3,50m.

Паркирање возила будућег хотела је дефинисано по следећем правилу - **Однос броја паркинг места (ПМ) уз хотел и броја смештајних јединица (СЈ):**

- Минималан број паркинг места које треба да се обезбеди за хотел износи 1ПМ : 5СЈ.

Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити на сусудној кататстарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број смештајних јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову смештајну јединицу.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте

- Минимална величина парцеле (комплекса) и ширина фронта према улици:
- минимална величина парцеле: 2.000,0m²
- минимална ширина фронта парцеле: 40,0m,
- могуће корекције датих вредности - 10%.

Пратећи садржаји: конгресни центар, просторије за визуелне медије, просторије за предавања и слично.

Планским решењем предвиђено је: у зони УЦ1а изградња објекта хотела и „wellness-spa“ центра; у зони УЦ1б изградња интерне саобраћајнице, сервисног прилаза и паркирање, а у зони УЦ1ц уређене зелене површине.

3.1.3. Комерцијалне делатности – туристички садржаји – пратећи садржаји у функцији хотела (ТЦ 7в) – Прибојска бања – Суво Поље (Урбанистичка целина 2-УЦ2;)

Ова урбанистичка целина је формирана и служи у сврхе пратећих садржаја засебних смештајних јединица вила које употпуњују смештајне капацитете хотела и „wellness-spa“ центра.

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативним, забавним садржајима.

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).

Урбанистички параметри (Урбанистичка целина 21-УЦ2)

спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објекта	паркирање на сопственој грађевинској парцели
П+2+Пк (макс 12,0m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта (19,0m коте слемена)	мин. 20% без паркинга	макс. 1.5	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 вила (минимално потребно обезбедити 2 ПМ обзиром да постоје две виле)

*обавезно најмање 20% 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

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

за јавне намене и према границама суседних грађевинских парцела.

- Објекти могу бити слободностојећи, груписани на различите начине у јединствени хотелски комплекс (одмаралиште). Постојеће виле су пратећи садржаји у функцији хотела. Ова просторна целина је завршена изградњом вила које ће служити за изнајмљивање. Сви садржаји хотела и „wellness-spa“ центра (базени са масажним делом, саунама и медицинским блоком) као и отворени спортски терени, излетишта, уређене стазе, платои и шеталишта, игралишта за децу, пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене-семинари, састанци, програми образовања и тренинга) ће бити омогућени и корисницима ових вила.
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса, односно урбанистичкој целини 2-УЦ2.
- 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 $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта (до коте венца) а не мање од 5,0m, уз препоруку садње најмање једног дрвореда.

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

- једно паркинг место на једну вилу (1 ПМ/1 вилу), укупно потребно 2 ПМ,
- потребна паркинг места за виле обезбедити уз постојећи колски прилаз у Зони УЦ2ц.

Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на сусудној кататстарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број стамбених јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову стамбену јединицу.

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

Планским решењем предвиђени су пратећи садржаји хотела: у зони УЦ2а је доња вила са отвореним базеном; у зони УЦ2б горња вила и у зони УЦ2ц постојећи колски прилаз и паркирање.

3.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И ПРИМЕНУ ПЛАНА

Полазећи од анализе локације са природних потенцијала (са становишта географског положаја, природних услова, пејсажних квалитета) и туристичких потенцијала (са становишта туристичке традиције, могућности смештаја, угоститељских капацитета, културно-историјског наслеђа, амбијенталних вредности насеља са традиционалним начином изградње и уређења простора и др.), као и основних туристичких тачака и коридора који омогућавају контакт са природним и предеоним целинама и насељима, реализација наведених садржаја у Нацру за јавни увид ће донети вишеструку корист развоју и промоцији Општине Прибој, како за јачање туристичких и угоститељских капацитета, тако и за покретање еколошког туризма и оживљавање рубних делова насеља као и за уређење јавних површина - државни пут IIа реда бр. 194 и локални општински пут.

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SRA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ДОКУМЕНТ: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Е 22/2026/ПДР

План детаљне регулације се спроводи на следећи начин: непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за израду пројекта препарцелације односно Пројекта геодетског обележавања у складу са предложеном парцелацијом приказаној на графичком делу 5 „План грађевинских парцела са смерницама за спровођење“.

Формирање парцела нису услов за грађење на предметном простору, већ је обавеза Инвеститора да грађевинску парцелу образује пре исходавања употребне дозволе, у складу са Законом 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, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25).

На парцелама у зони непосредно уз коридоре комуналне инфраструктуре у току издавања локацијских услова неопходно је прибавити услове надлежних комуналних предузећа за изградњу у коридору комуналне инфраструктуре.

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова, грађевинске дозволе и решења о одобрењу за извођење радова и за које се не издаје грађевинска дозвола.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Одговорни урбаниста:

Ђорђе Бајило, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

лиценца 200 1385 13

Печат:



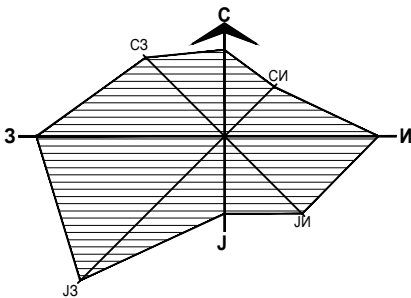
Потпис:

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS-SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ

3. Графички део

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА
-НА КТП ПОДЛОЗИ-



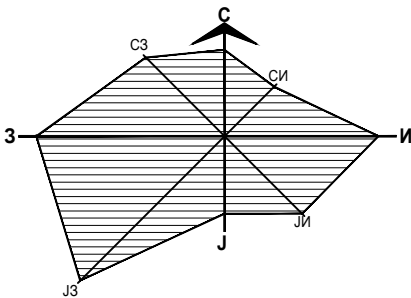
ЛЕГЕНДА:

 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

	БРОЈ ПЛАНА:	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој			
	Е_22/2026/ПДР					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1385 13 РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1476 14		ПЛАН:	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље			
		ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	НАЗИВ КАРТЕ: Граница обухвата плана детаљне регулације			
		- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -	РАЗМЕРА:	ДАТУМ:	ПРИЛОГ:	
			1:1000	VII 2026	0	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА
- ПЛАНИРАНО ПДР-ом -



ЛЕГЕНДА:

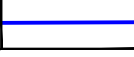
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА
- ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- КОРИДОР ПУТА
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОТОК МИЈАЈИЛОВАЦ
- ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (ТЦ76)-ХОТЕЛИ
- КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (ТЦ7в)-ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ ХОТЕЛА
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ
- ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА, СЕРВИСНИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ, ПРИСТУПНИ ПЛАТО И ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

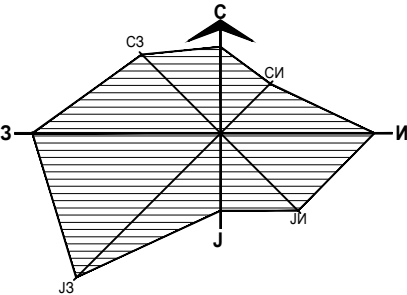
	БРОЈ ПЛАНА: Е_22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1385 13	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље
РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1476 14	- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -		НАЗИВ КАРТЕ: Планирана намена површина
		РАЗМЕРА:	ДАТУМ:
		1:1000	VII 2026
		ПРИЛОГ:	1

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
- ПЛАНИРАНО ПДР-ом -

ЛЕГЕНДА:

-  ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ЦЕЛИНА
-  ГРАНИЦА ИЗМЕЂУ ЗОНА



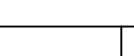
ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

-  ДРЖАВНИ ПУТ II а РЕДА БР.194
-  ОПШТИНСКИ ЛОКАЛНИ ПУТ

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

-  УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 1 (УЦ1) ПРОСТОР ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА
-  ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА
-  СЕРВИСНИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ, ПРИСТУПНИ ПЛАТО И ПАРКИНГ ПРОСТОР
-  ЗОНА УРЕЂЕНИХ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА ХОТЕЛА
-  УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 2 (УЦ2) ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ ХОТЕЛА
-  ЗОНА ДОЊЕ ВИЛЕ СА БАЗЕНОМ
-  ЗОНА ГОРЊЕ ВИЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ
-  ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

	БРОЈ ПЛАНА: Е_22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1385 13	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље
РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1476 14	- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -		НАЗИВ КАРТЕ: Подела на целине и зоне
		РАЗМЕРА:	ДАТУМ:
		1:1000	VII 2026
		ПРИЛОГ:	2

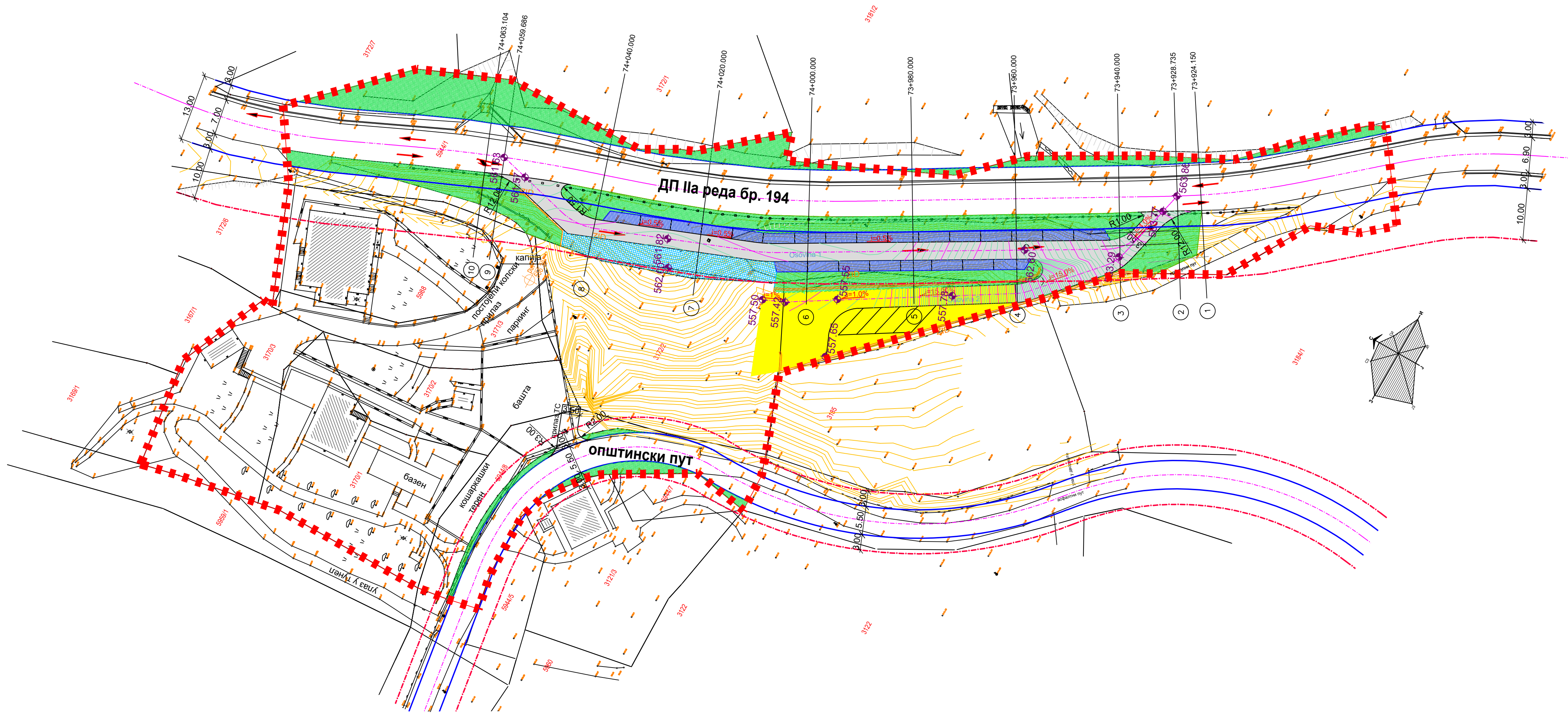
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

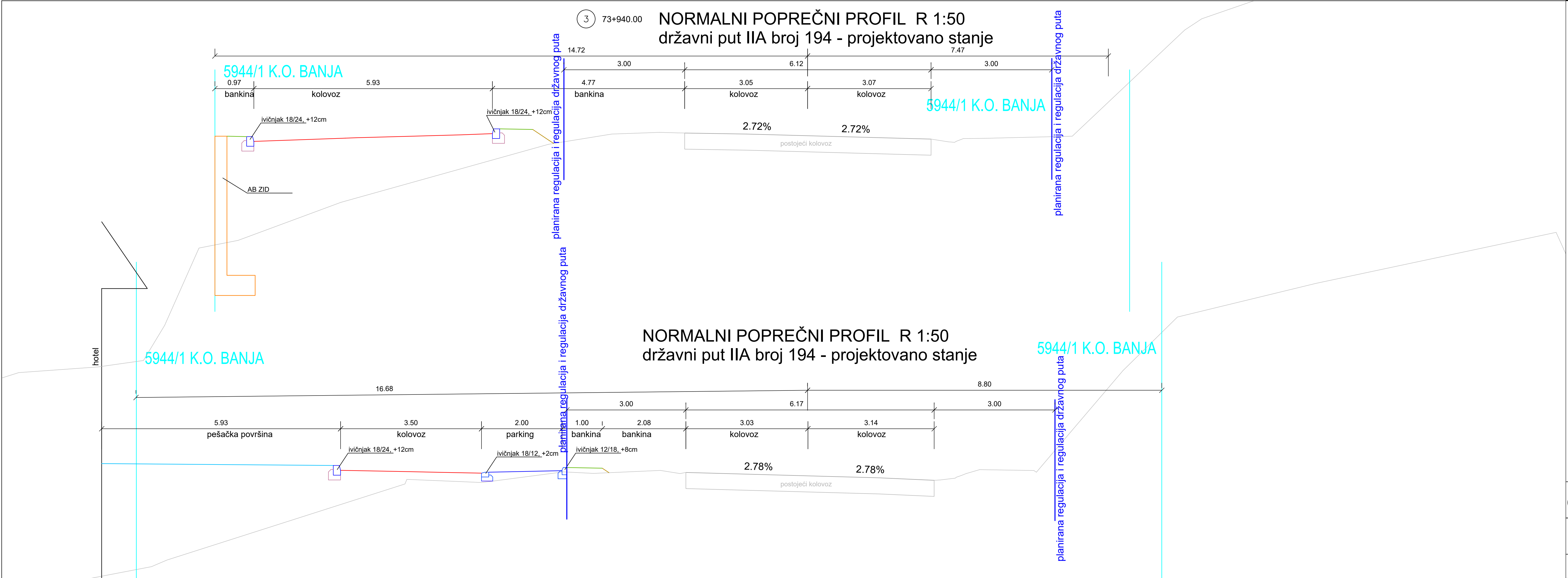
ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
-СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ-

ЛЕГЕНДА:

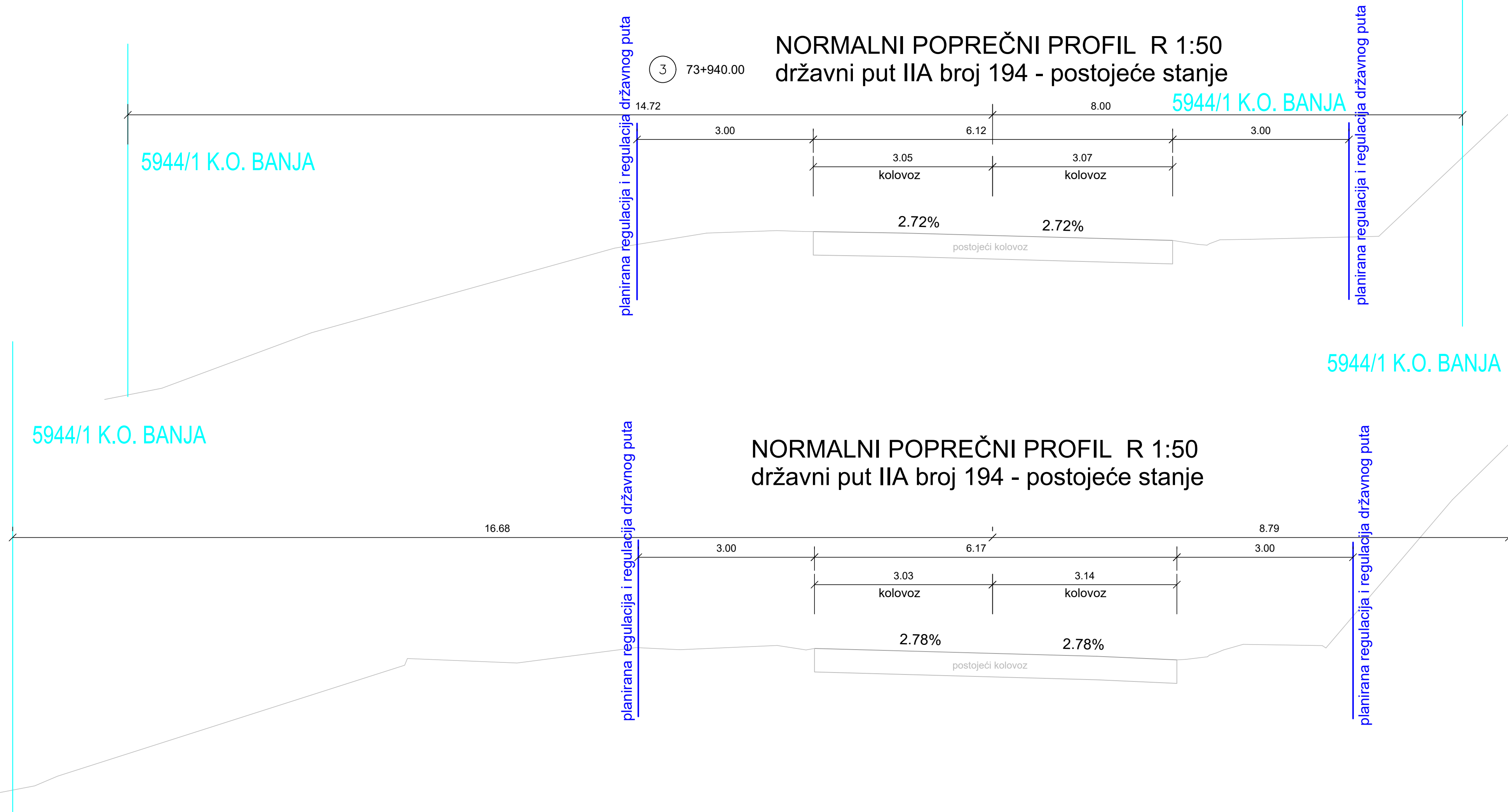
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦА
- СТАЦИОНАЖА ПУТА
- КОТА НИВЕЛЕТА
- ПАД
- ИЗОХИПСЕ
- СМЕР КРЕТАЊА САОБРАЋАЈА
- КОЛОВОЗ АСФАЛТ
- СЕРВИСНИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ, ПРИСТУПНИ ПЛАТО И ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПАРКИНГ ПРОСТОР (24 ПАРКИНГ МЕСТА)
- ПЕШАЧКА СТАЗА d=6 cm
- ПОТПОРНИ ЗИД
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

dba	БРОЈ ПЛАНА: Е_22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Ђорђе Бајио, дипл. урб. инж. Број лиценце: 200 138 15	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље - НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље НАЗИВ КАРТЕ: План саобраћаја, регулације и нивелације РАЗМЕРА: 1:500 ДАТУМ: VII 2026 ПРИЛОГ: 3





ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ			
ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ -СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ-			
НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ -ПРОЈЕКТОВАНО СТАЊЕ, R 1:50			
dba ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИЧКА КОМОРА Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1365/13 РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Иван Трипковић дипл. грађ. инж.	БРОЈ ПЛАНА: Е 22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље	НАЗИВ КАРТЕ: План саобраћаја, регулације и нивелације
	- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -	РАЗМЕРА:	ДАТУМ: VII 2026
			ПРИЛОГ: 36

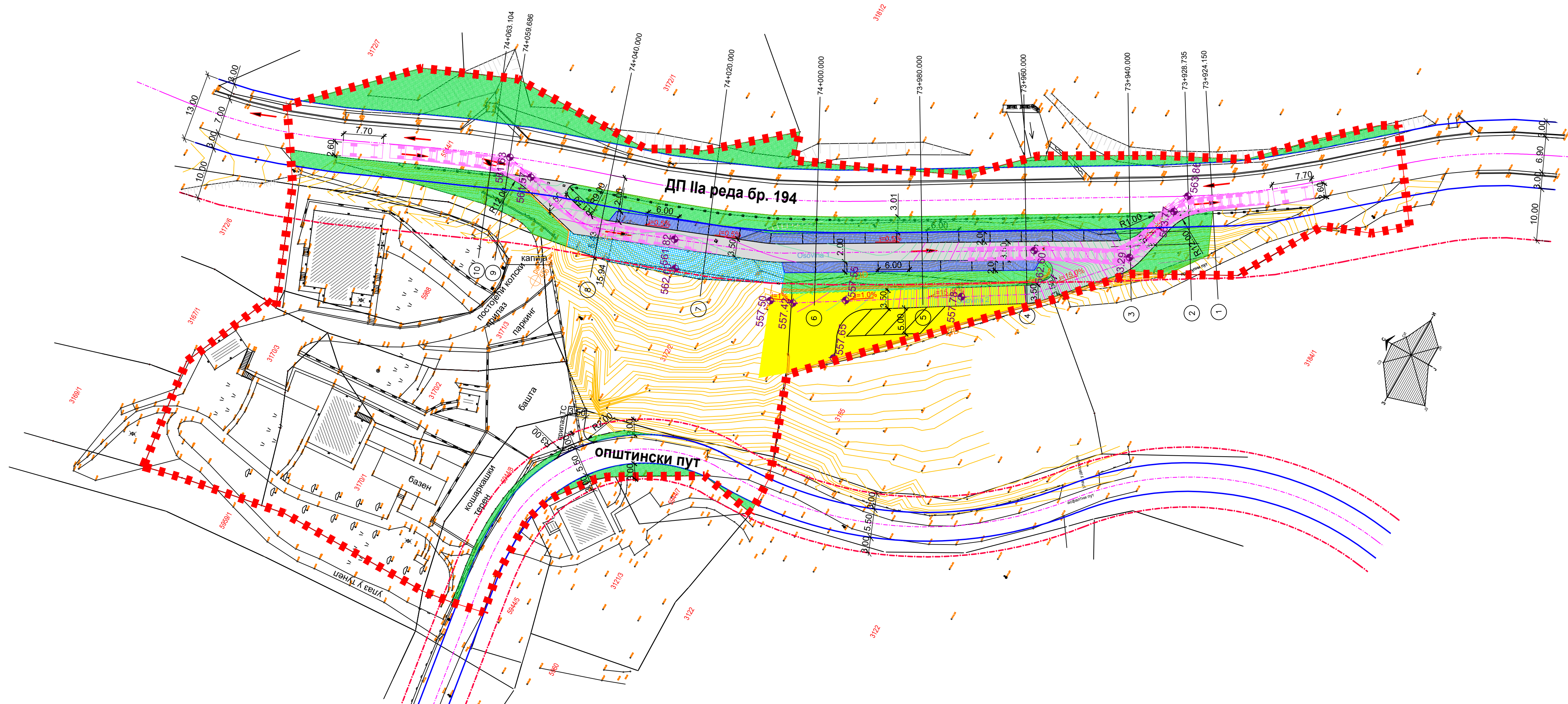


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
-СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ-

НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛИ-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, R 1:50

	БРОЈ ПЛАНА: Е 22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој		
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИ: Ђорђе Бајио, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1385-13	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље НАЗИВ КАРТЕ: План саобраћаја, регулације и нивелације		
РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Иван Трипковић дипл. грађ. инж.	- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -		РАЗМЕРА:	ДАТУМ: VII 2026	ПРИЛОГ: 3а



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
-СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ-

ПРОХОДНОСТ МЕРОДАВНОГ ВОЗИЛА, R 1:500

ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦА
- СТАЦИОНАЖА ПУТА
- КОТА НИВЕЛЕТА
- ПАД
- ИЗОХИПСЕ
- СМЕР КРЕТАЊА САОБРАЋАЈА
- КОЛОВОЗ АСФАЛТ
- СЕРВИСНИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ, ПРИСТУПНИ ПЛАТО И ПАРКИНГ ПРОСТОР
- ПАРКИНГ ПРОСТОР (24 ПАРКИНГ МЕСТА)
- ПЕШАЧКА СТАЗА d=6 cm
- ПОТПОРНИ ЗИД
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

	БРОЈ ПЛАНА: Е 22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТИЧАРСКИ ПРОЈЕКТОВАЛОР: Ђорђе Бајио, дипл. инж. арх.	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље
	Број лиценце: 200 1345 13 Д. Прибој	- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -	НАЗИВ КАРТЕ: План саобраћаја, регулације и нивелације
	РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Иван Трипковић дипл. грађ. инж.		РАЗМЕРА: 1:500 ДАТУМ: VII 2026 ПРИЛОГ: 3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ
-СА СИНХРОН ПЛАНОМ-

ЛЕГЕНДА:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПЛАН ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ТРАФОСТАНИЦА ТС 10/0.4kV-планирана

НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) пост. надз.

НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) пост. надз. -УКИДА СЕ

НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) план. подз.

ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА план. подз.

ЕНЕРГЕТСКА И ЕЛЕКТРОНСКО-КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

ТК ПОДЗЕМНИ ВОД - стање

ОПТИЧКИ ПОДЗЕМНИ ВОД - стање

ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОВОД ПРИМАРНИ-постојећи

ВОДОВОД СЕКУНДАРНИ-ПОСТОЈЕЋИ (ТЕРМАЛНА ВОДА)

КАНАЛИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКА СЕКУНДАРНА-постојећа

КАНАЛИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКА СЕКУНДАРНА -планирана

*ПЛАНИРАНЕ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
(изван обухвата плана, део измена плана вишег реда)

УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ППОВ)-планирани

ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА -планирана

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА-планирана

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА-планирана

ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ДОВОД ТЕРМАЛНЕ ВОДЕ

ДОВОД САНИТАРНЕ ВОДЕ

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак

ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак

dba

БРОЈ ПЛАНА:

Е_22/2026/ПДР

ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
"ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој
Ул. 12. јануара 27;
31330 Прибој

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
Општина Прибој
Ул. 12. јануара 108
31330 Прибој

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 200 1386 1

РАДНИ ТИМ:

Драгана Козомара, дипл. инж. арх.

Синиша Тешовић, дипл. инж. арх.

Драгомир Аћимовић, дипл. инж. арх.



ПЛАН:
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за изградњу хотела и "wellness-spa"
центра у Прибоју, Бања-Суво Поље

- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -

ЛОКАЦИЈА:
Прибој, Бања-Суво Поље

НАЗИВ КАРТЕ:
План мреже и објеката
инфраструктуре

РАЗМЕРА:

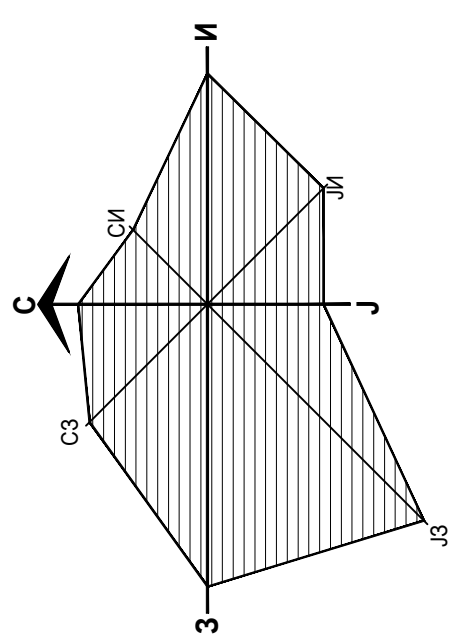
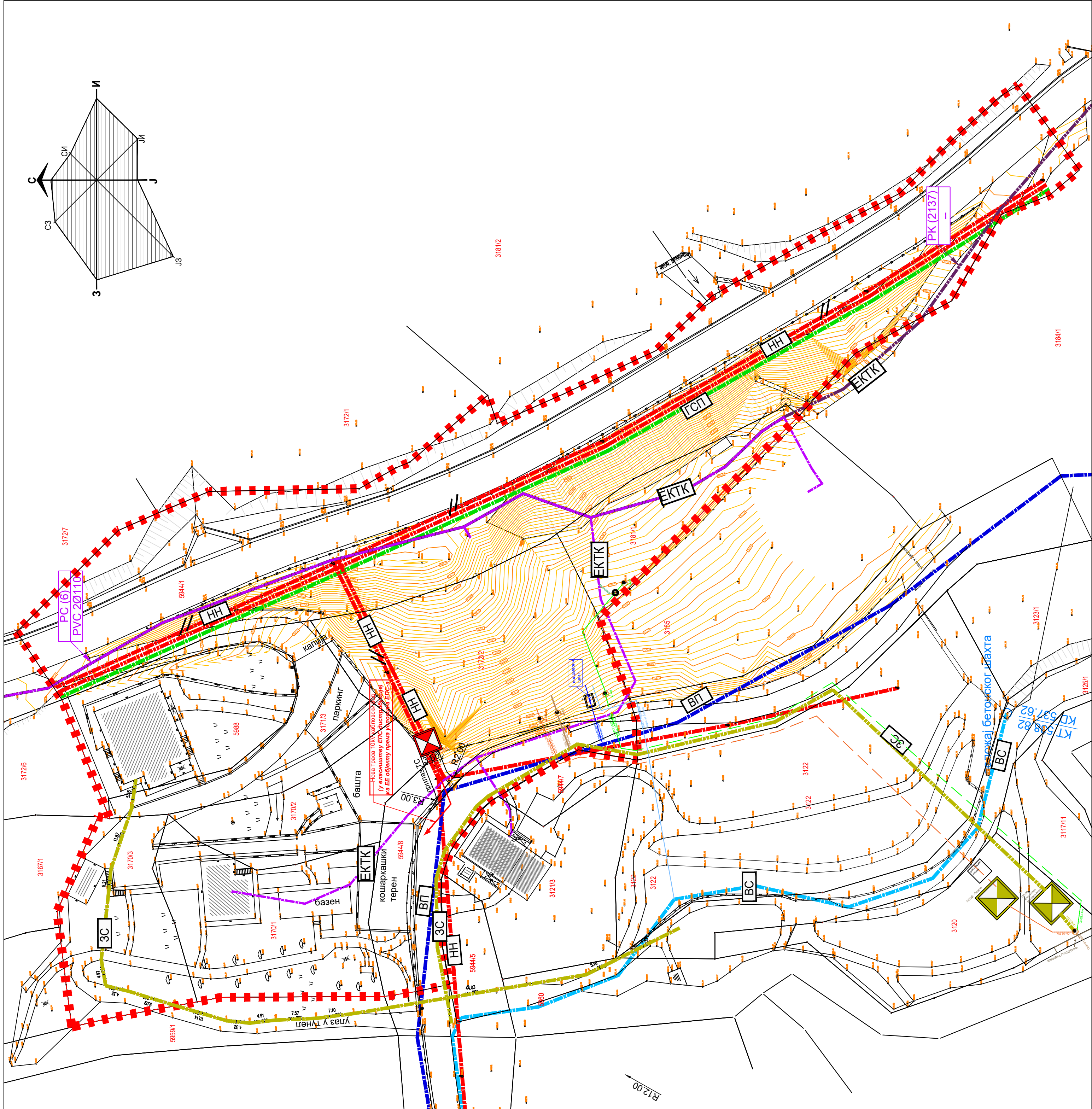
ДАТУМ:

ПРИЛОГ:

1:1000

VII 2026

4



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ
-СА СИНХРОН ПЛАНОМ-

ЛЕГЕНДА :

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПЛАН ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - ТРАFOСТАНИЦА TC 10/0.4kV-планирана
 - НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) пост. надз.
 - НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) пост. надз. -УКИДА СЕ
 - НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА 0,4 kV (до 1kV) план. подз.
 - ГАСОВОД НИСКОГ ПРИТИСКА план. подз.
- ЕНЕРГЕТСКА И ЕЛЕКТРОНСКО-КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ТК ПОДЗЕМНИ ВОД - стање
 - ОПТИЧКИ ПОДЗЕМНИ ВОД - стање
- ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ВОДОВОД ПРИМАРНИ-постојећи
 - ВОДОВОД СЕКУНДАРНИ-ПОСТОЈЕЋИ (ТЕРМАЛНА ВОДА)
 - КАНАЛИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКА СЕКУНДАРНА-постојећа
 - КАНАЛИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКА СЕКУНДАРНА -планирана
- *ПЛАНИРАНЕ ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (изван обухвата плана, део измена плана вишег реда)
 - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА (ППОВ)-планирани
 - ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА -планирана
 - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА-планирана
 - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА-планирана
- ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - ДОВОД ТЕРМАЛНЕ ВОДЕ
 - ДОВОД САНИТАРНЕ ВОДЕ
 - ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак
 - ТЕХНОЛОШКА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак
 - АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА - прикључак

dba

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх.
Број лиценце: 200 1386/15
РАДНИ ТИМ:
Драгана Козомара, дипл. инж. арх.
Синиша Тешовић, дипл. инж. арх.
Драгомир Аћимовић, дипл. инж. арх.

БРОЈ ПЛАНА:
Е_22/2026/ПДР

ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
"ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој
Ул. 12. јануара 27;
31330 Прибој

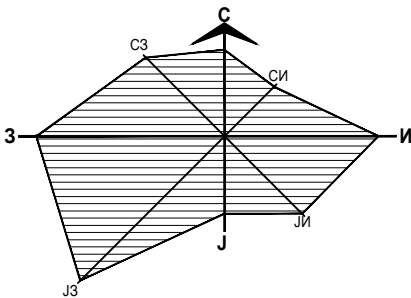
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
Општина Прибој
Ул. 12. јануара 108
31330 Прибој

ПЛАН:
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за изградњу хотела и "wellness-spa"
центра у Прибоју, Бања-Суво Поље
- НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -

ЛОКАЦИЈА:
Прибој, Бања-Суво Поље
НАЗИВ КАРТЕ:
План мреже и објекта
инфраструктуре
РАЗМЕРА: ДАТУМ: ПРИЛОГ:
1:1000 VII 2026 4

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И "WELLNESS-SPA" ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ,
БАЊА-СУВО ПОЉЕ

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
-НА КТП ПОДЛОЗИ-



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И СПРОВОЂЕЊЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ - УКИДА СЕ
- НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА ЗЕМЉИШТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- ОЗНАКЕ ПАРЦЕЛА
- ГП-1

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (ТЦ7б)-ХОТЕЛИ
- ГП-2,3

КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ-ТУРИСТИЧКИ САДРЖАЈИ (ТЦ7в)-ПРАТЕЋИ САДРЖАЈИ ХОТЕЛА
- КП-1

ПОСТОЈЕЋИ КОЛСКИ ПРИЛАЗ
- КП-2

ПЛАНИРАНА ИНТЕРНА САОБРАЋАЈНИЦА И ПАРКИНГ ПРОСТОР ЗА ПОТРЕБЕ ХОТЕЛСКОГ КОМПЛЕКСА
- СП-1

САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА - ПАРЦЕЛА ДП IIa РЕДА бр. 194 (НОВА РЕГУЛАЦИЈА)
- СП-2

САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА - ПАРЦЕЛА ОПШТИНСКОГ ЛОКАЛНОГ ПУТА (НОВА РЕГУЛАЦИЈА)
- ЗП-1

ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА - УЗ ПАРЦЕЛУ ДП IIa РЕДА бр. 194
- ЗП-2

ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА - УЗ ПАРЦЕЛУ ОПШТИНСКОГ ЛОКАЛНОГ ПУТА

dba ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА Ђорђе Бајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1386 13 РАДНИ ТИМ: Маријана Мирковић Гајић, дипл. инж. арх. Број лиценце: 200 1476 14	БРОЈ ПЛАНА: Е_22/2026/ПДР	ИНВЕСТИТОР / НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "ТЕРМЕ 36.6" доо Прибој Ул. 12. јануара 27; 31330 Прибој	НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Општина Прибој Ул. 12. јануара 108 31330 Прибој
	План детаљне регулације за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље НАЦРТ ЗА ЈАВНИ УВИД -	ПЛАН: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања-Суво Поље	ЛОКАЦИЈА: Прибој, Бања-Суво Поље НАЗИВ КАРТЕ: План грађевинских парцела са смерницама за спровођење РАЗМЕРА: 1:1000 ДАТУМ: VII 2026 ПРИЛОГ: 5

Наручилац:	„ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, Ул. 12. јануара 27, 31330 Прибој
Носилац израде:	Општина Прибој, Ул. 12. јануара 108, 31330 Прибој
Обрађивач:	„ДБА“ доо Нови Сад, Ул. Јована Цвијића 10, 21000 Нови Сад
Назив:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS- SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ
ДОКУМЕНТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
	E_22/2026/ПДР

4. Документациони део



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

Година 2026 број 1	Прибој, 19.03.2026. године	Излази по потреби Рок за рекламацију 10 дана
--------------------	----------------------------	---

I АКТА СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

На основу члана 35. став 8. 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, 62/2023 и 91/2025), и члана 4. Статута општине Прибој (Сл. лист Општине Прибој бр. 1/2019), Скупштина општине Прибој, на седници одржаној 19.03.2026. године, донела је

ОДЛУКУ

о изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље (у даљем тексту План).

Члан 2.

Оквирне границе обухвата Плана су границе катастарских парцела бр. 3170/1, 3170/2, 3170/3, 3171/3, 3172/2, 5944/8, 5988 и 3181/1 КО Бања и делови кат. парцела бр. 5944/1 и 5944/9 КО Бања.

Члан 3.

Рок израде Плана је 6 месеци од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 4.

Програмским решењем предвиђа се да се у оквиру намене омогући изградња хотела и wellness и spa центра, за потребе развоја здравственог туризма и других садржаја комплементарних основној намени, у сврху промоције туризма.

Циљ израде Плана је разрада предметног подручја у нивелационо-регулационом смислу, као и анализа капацитета, могућности и ограничења, просторних и природних услова (метеоролошке погодности, морфологија терена, постојећа инфраструктурна опремљеност и др.) како би се створили правни и плански предуслови за изградњу предвиђених садржаја.



Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђују се у буџету Општине Прибој или из других извора, у складу са чланом 39. Закона о планирању и изградњи.

Члан 6.

Рани јавни увид траје 15 дана, а јавни увид у Нацрт плана 30 дана, и спроводе се у просторијама Општинске управе Прибој.

Оглашавање јавног увида врши се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници Општине Прибој.

Члан 7.

Не израђује се стратешка процена утицаја Плана на животну средину сагласно одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године која чини саставни део ове одлуке.

Не израђује се студија заштите непокретног културног добра.

Члан 8.

План се израђује у аналогном облику у три примерка и у дигиталном облику.

Члан 9.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Прибој".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

Број: 001269785 2026 06781 001 000 060 107 04 009 од 19.03.2026. године

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Борис Мрдовић, дипл. правник**

Општинска управа Прибој - Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, на основу члана 10. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 94/2024), у вези са чланом 46. 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, 62/2023 и 91/2025), доноси

ОДЛУКУ

о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања –Суво Поље

1. Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље (у даљем тексту План).
2. Израда Плана повериће се обрађивачу у складу са одредбама Закона о јавним набавкама или на други начин уколико се финансирање израде не врши из буџета Општине Прибој.
3. Средства за израду плана обезбеђују се у буџету Општине Прибој или из других извора, у складу са законом.

4. У обухвату Плана су катастарске парцеле бр. 3170/1, 3170/2, 3170/3, 3171/3, 3172/2, 5944/8, 5988 и 3181/1 КО Бања и делови кат. парцела бр. 5944/1 и 5944/9 КО Бања.
5. Плански основ за израду Плана представља План генералне регулације градског подручја општине Прибој („Сл. лист Општине Прибој“, бр. 6/13, 2/16, 7/18, 6/21, 2/23, 1/24 и 8/24).
6. Програмско решење је да се у оквиру намена омогући градња хотела и "wellnes- spa" центра за потребе и развој здравственог туризма и осталих садржаја комплементарних основној намени у сврху промоције туризма, као и да се уреди рубни потез насеља. Циљ израде Плана је разрада предметног подручја у нивелационо-регулационом смислу, као и анализа капацитета, могућности и ограничења, просторних и природних услова (метеоролошке погодности, морфологија терена, постојећа инфраструктурна опремљеност и др.) како би се створили правни и плански предуслови за изградњу предвиђених садржаја.
7. У оквиру намене простора Плана нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.
8. Не очекује се битнији утицај Плана на животну средину и одрживи развој План. План не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката предвиђених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину у смислу члана 6. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 94/2024).
9. На предлог ове Одлуке прибављено је мишљење мишљење ЈКП "Услуга" Прибој, број 493 од 12.03.2026. године, мишљење Јавног предузећа за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој бр. 91/2026 од 12.03.2026. године, мишљење Туристичке организације Прибој бр. 30/26 од 12.03.2026. године, мишљење инспектора за заштиту животне средине бр. 001262130 2026 06781 004 003 011 024 од 13.03.2026. године и сагласност Општинске управе Прибој бр. 001242411 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године.
10. Ова одлука објављује се у „Службеном листу Општине Прибој“ и представља саставни део документације Плана. Одлука је саставни део обавештења о почетку израде плана и објављује се на интернет страници Општине Прибој.

Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове
Број: 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године

РУКОВОДИЛАЦ ОДЕЉЕЊА
Елвис Мујовић

На основу члана 22. Статута Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр.1/19), Скупштина општине Прибој на седници одржаној 19.03.2026. године, донела је

О Д Л У К У
О УСВАЈАЊУ ИЗВЕШТАЈА О РАДУ ЦЕНТРА ЗА РАЗВОЈ УСЛУГА СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ
ОПШТИНЕ ПРИБОЈ ЗА 2025. ГОДИНУ

I УСВАЈА СЕ Извештај о раду Центра за развој услуга социјалне заштите општине Прибој за 2025. годину.

Извод из планских докумената вишег реда

План генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Сл. лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21, 2/23, 1/24 и 8/24)

3.4. Општа правила парцелације

- Типичне целине у грађевинском земљишту осталих намена приказане су на графичком прилогу 2: „ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА“.
- Формирање грађевинских парцела у оквиру сваке целине врши се у складу са општим правилима парцелације и правилима парцелације датим за сваку поједину типичну целину.
- Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- У случајевима када је приликом изградње потребна промена постојеће парцелације (деоба или спајање катастарских парцела) спровођење плана се врши пројектом парцелације и препарцелације.

3.4.1. Општа правила за грађевинске парцеле

...“ Грађевинска парцела је најмања површина на којој се може градити и одређује се приступом на јавну површину, границама према суседним грађевинским парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима. Планом се прихватају границе постојећих катастарских парцела, изузев у случају када катастарска парцела није условна за планирану намену и када се планира промена граница катастарске парцеле у корист површине јавне намене.

Спајање две или више постојећих катастарских парцела, ради формирања једне грађевинске парцеле вршити искључиво у оквиру граница целих катастарских парцела. На овако формираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену односно типичну целину и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине новоформиране грађевинске парцеле.

Уколико није другачије дефинисано у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине минимална величина парцеле је 150 м³.

Приликом формирања грађевинске парцеле спајањем катастарских парцела из различитих типичних целина примењивати правила грађења тако да је висинска регулација (односно планирана спратност) обавезујућа, а за индекс изграђености и индекс заузетости новоформиране грађевинске парцеле примањивати параметре типичне целине за коју су одређени већи урбанистички параметри, уз поштовање свих осталих услова који се односе на међусобно удаљење објеката и положај грађевинских линија у односу на регулациону линију.

Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих грађевинских парцела је могуће искључиво у оквиру границе катастарске парцеле/парцела. Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на пут или другу јаву површину намењену за саобраћај. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мањи од 2,50 м.

На новоформираним грађевинским парцелама важе правила изградње за планирану намену и није могућа њихова промена, а капацитети се одређују на основу површине сваке појединачне нове грађевинске парцеле.

Основни принцип који је потребно поштовати приликом формирања парцела је да се сва неопходна заштита (заштитна удаљености од суседа, појасеви санитарне заштите и сл.) мора обавити унутар саме грађевинске парцеле. Ово правило се не односи на објекте и парцеле у пешачкој зони које имају приступ само преко пешачке саобраћајнице, за које се паркирање обезбеђује на јавној површини (јавни паркинг).

2.4.8. Правила грађења за саобраћајница

Путна и улична мрежа

Основне услове за изградњу саобраћајне инфраструктуре у насељу представља израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање законске регулативе (Закон о јавним путевима, Закон о безбедности саобраћаја на путевима, Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја), као и Техничких прописа и стандарда из области путног инжењерства за садржаје који су обухваћени пројектима. Да би се задовољили захтеви са аспекта организације и безбедности саобраћаја у насељу, у планском периоду насељску мрежу треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

- попречни профили постојеће примарне мреже саобраћајница остају као у постојећем стању, са обавезном рехабилитацијом коловозног застора на местима где је то потребно;
- у постојећим, изграђеним насељима, регулација улица остаје непромењена, осим ако постоји потреба за њеном изменом, односно побољшањем саобраћајног решења, нивелације, употпуњавања попречног профила, формирањем нове јавне површине и сл.; у случају да постоји потреба за променом регулације јавних саобраћајница ван Планом генералне регулације дефинисаних регулационих линија, неопходна је израда плана детаљне регулације;
- у складу са важећим прописима и правилницима, приликом евентуалне реконструкције постојећег државног пута II реда, извршити проширење на законом пројектовану ширину ове категорије пута (7,10m – издигнутих ивичњака, односно 6,5m са издигнутим ивичњацима);
- приликом пројектовања нових саобраћајних прикључака на постојећи државни пут водити рачуна о следећем:
 - обезбедити зоне потребне прегледности
 - ширина коловоза приступног пута мора бити најмање 6,6m (са ивичном траком), 6,0m (са ивичњаком) и дужине 40,0m
 - даљина прегледности мора да износи најмање 120,0m
 - коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 37. и 38. Закона о јавним путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013)
- примарне градске саобраћајнице пројектовати са минималном ширином коловоза од 6,0 m, са носивошћу коловоза за средњи саобраћај са једностраним нагибом (уколико није другачије одређено техничком документацијом) и са припадајућим елементима за рачунску брзину од 50 km/h;
- остале саобраћајнице пројектовати са ширином коловоза минимум 5,50 m за двосмерни саобраћај или са 3,5 m (изузетно 3,0 m) за једносмерни саобраћај, са обезбеђивањем мимоилазница на сваких 100 m и са носивошћу за лаки саобраћај и једностраним нагибом и са свим пратећим елементима;
- шире регулационе мере ових саобраћајница треба да омогуће организовање паркинг површина изван коловоза и формирање једностраних или обостраних површина заштитног зеленила;
- прилазе парцелама са коловоза градити од бетона ширине минимално 3,0 m и радијуса 5,0 m са зацењеном атмосферском канализацијом;
- примењивати унутрашње радијусе кривина од 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја због противпожарних услова;
- коловозну конструкцију дефинисати сходно рангу саобраћајнице, меродавном оптерећењу и

структури возила, у функцији садржаја попречног профила, подужних и попречних нагиба, као и начина одводњавања застора;

- укрштања саобраћајница остварити у нивоу са семафорском или уређеном вертикалном и хоризонталном сигнализацијом;
- одводњавање решавати гравитационим отицањем површинских вода (подужним и попречним падом) у систему затворене канализације;
- ограде, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност одвијања саобраћаја; и
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор.

Реализацију нових саобраћајница унутар блокова у случају да се ради о јавним саобраћајницама изводити на основу локацијске дозволе у складу са елементима овог плана, а у случају да се ради о интерним саобраћајницама могућа је разрада урбанистичким пројектом, којим ће се ближе просторно дефинисати пружање трасе, регулациона ширина и експлоатационо технички елементи саобраћајнице. Врста коловозног застора која се може применити је: коцка, камени застор, одговарајући еколошки застори, уз адекватно прилагођавање климатским условима.

Како су постојеће пешачке комуникације углавном променљивог квалитета, за цело насеље потребно је градити пешачке стазе од бетона или бетонских плоча минималне ширине 1,50 m.

Планиране бициклистичке стазе градити од асфалта или бетона минималне ширине 2m (за двосмерно кретање) а препоручена ширина је 2,5m. Површине за одвијање бициклистичког саобраћаја морају бити издвојене у односу на моторни саобраћај, уколико су планиране у оквиру регулације саобраћајница или вођене као потпуно независне бициклистичке стазе.

Приликом пројектовања и изградње бициклистичких и пешачких стаза поред државних путева, потребно је:

- Применити адекватну – стандардима утврђену грађевинску конструкцију
- Удаљење слободног профила од ивице коловоза предметног пута треба да буде најмање 1,5m (ширина банке) уколико коловоз није одвојен уздигнутим ивичњаком.

План генералне нивелације

Градско насеље Прибоја се налази на надморској висини од око 381 m до 617 m. Планом су дате оријентационе коте раскрсница саобраћајница, приказане у графичком прилогу.

У складу са конфигурацијом терена, предложени подужни нагиби коловоза су од 0,00 до 7,0 % на деоницама саобраћајница до 500 m. Изузетно, на појединим деоницама подужни нагиб може износити до 12%, али само на краћим деоницама. Приликом пројектовања, изградње и реконструкције коловоза потребно је обезбедити попречни нагиб коловоза од 2,50% у правцу и максимум 7,0% у кривини. Попречни нагиб пешачких комуникација мора бити минимум 1,0%, усмерен од регулационе линије ка коловозу. За израду детаљне урбанистичке и инвестиционо-техничке документације будућих саобраћајница нагибе нивелете је потребно дефинитивно утврдити након геомеханичких испитивања и геодетског снимања терена.

Однос путне и комуналне инфраструктуре

На основу члана 28. Закона о јавним путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013), у заштитном појасу јавног пута може да се гради, односно поставља водовод, канализација, топлотод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

Општи услови за постављање предметних инсталација су:

- Траса планираних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметног пута

Услови за укрштање предметних инсталација са путевима:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пуга, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,35m,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00m.

Услови за паралелно вођење предметних инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.
- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

3.4.4. Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа и начина паркирања

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту осталих намена, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m. Уколико су ове саобраћајнице "слепе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

Потребе за паркирањем решити на сопственој парцели. Изузетно је могуће недостајуће капацитете решити на сопственој парцели, у оквиру блока, у блоковској гаражи или на другој катастарској парцели до 100 m удаљености, односно плаћањем доприноса према одговарајућој одлуци надлежног органа “ ...

г) Комерцијалне делатности – туристички садржаји – апартмани и одмаралишта (ТЦ 8) - зона 3 – Прибојска бања

Основна намена: услужне делатности, објекти за пружање угоститељско туристичких услуга, са пратећим спортским садржајима, затим рекреативним, забавним садржајима.

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).

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зелене површине	индекс изграђености	типологија објекта	паркирање на сопственој грађевинској парцели
П+2+Пк (макс 12,0m од најниже коте уређеног терена уз објекат до горње коте венца објекта (19,0m коте слемена)	мин. 20% без паркинга	макс. 1.5	слободностојећи, двојни, у потпуности прилагођени морфологији терена	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

*обавезно најмање 20% 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 (одмаралиште).
- Дозвољена је изградња већег броја објекта на јединственој парцели комплекса.
- На парцели није дозвољена изградња објекта 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 $\frac{1}{2}$ 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 једну хотелску јединицу , или
- једно паркинг место на 70m² укупне површине објекта,

Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на суседној кататстарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежног органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објекта, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта. Када се реконструкцијом повећава број стамбених јединица, обрачунава се паркинг место за сваку нову стамбену јединицу.

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

Изменама Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој, која је у изради, на овом потезу, предвиђа се промена намене Комерцијалне делатности-туристички садржаји (ТЦ8), Пансиони и одмаралишта-зона Прибојске бање у Комерцијалне делатности-туристички садржаји (ТЦ76) хотели.

Просторни план Општине Прибој („Сл. лист општине Прибој“, број 2/12)

II 3.5.1. Просторне могућности развоја туризма

Циљеви и стратегија развоја туризма заснована је на коришћењу природе, побољшању

здравља, развоју руралног туризма, културног туризма као и пословног туризма.

План конкурентности се заснива на скупу оригиналних специфичности које Прибој може да понуди. Стратешки потенцијали Прибоја су:

- позитиван однос свих грађана према госту који посети ову регију, а која се темељи на традицији у међуљудским односима;
- географски положај насеља (државна тромеђа);
- нетакнута природа овог планинског краја, пре свега богатство биљног света (мноштво лековитог биља) је примарна предност у односу на многе друге, конкурентске дестинације;

II 3.5.2. Туристичка понуда

Здравствени туризам

Развој ове врсте туризма актуелан је током целе године. Сегменти овог производа су: превенција, лечење, здравствени третмани, велнес, фитнес, посебни дневни, викенд и анти-стрес програм. У одабраном подручју постоји РХ Центар у Прибојској Бањи са одељењем за физикалну медицину и рехабилитацију. У самом центру Бање се налази више термалних извора капацитета 300 литара воде у секунди и сталној температури од 37 С. Над главним врелом је подигнута стара бања са једним базеном, а над другим изворима су три базена Нове Бање. Прибојска бања је позната по лековитости термалних извора још из Римског доба. Имајући у виду да Прибојску бању посети 10.000 туриста годишње, огромне су могућности развоја овог вида здравственог туризма, са решавањем проблема смештајних капацитета и остале туристичке инфраструктуре. Због ниског нивоа услуга, бања се на туристичком тржишту позиционирала за госте слабијих платежних могућности. За јефтине дестинације је карактеристична слаба ванпсионска потрошња посетилаца, што је разлог слабог развоја комплементарне понуде: трговине (прехрана, пијаца, бутици, сувенири...), угоститељства (ресторани, кафе-барови...), излетничког туризма (понуда туристима обиласка туристичких дестинација у окружењу).

Манифестације и дешавања

Развој манифестација обухвата разне врсте уметничких остварења, остварења сценске и филмске уметности, представа, приредби и фестивала, културне, забавне и пословно-спортске манифестације. У Прибоју постоји неколико манифестација (Међурепублички фестивал дечјег драмског стваралаштва, Лимске вечери поезије...). Ове манифестације су локалног и регионалног карактера, и не могу деловати као самостални туристички мотиви, већ обогаћују ванпансионску понуду туристима који бораве стационарно (пре свега у бањи).

Пословни туризам

Овај вид туризма обухвата семинаре, састанке, програме образовања и тренинга, пословне сарадње и тренинге. Квалитет смештајних капацитета је ограничавајући фактор и у наредном периоду биће предмет приоритета и акционих планова. Карактеристика пословног туризма је да се организује у вансезони, што даје могућност за боље искоришћење смештајних капацитета.

Излетнички туризам

Недовољна развијеност овог вида туризма је пре свега у лошој путној мрежи. Близина Златибора (око 70 км) као највећег туристичког центра у Србији, даје могућност развоју овог вида туризма.

Транзитни туризам

Граница са Федерацијом БиХ и Црном Гором омогућава већи промет људи и роба што ствара основ за развојем ове врсте туризма.

Специјална интересовања

Овај туризам обухвата разне истраживачке туре, егзотичне туре, пловидбе на рекама и језерима, јахање, лов, риболов и сл. Навешћемо само неке врстеспецијалних интереса: рафтинг и бициклизам (Међународни Лимски биатлон Прибој-Рудо), спелеологија (преко 100 пећина), и ловни туризам.

II 4.1.3. Друмски саобраћај

Општински путеви

Поред општинских путева за које постоји Одлука о општинским и некаатегорисаним путевима на територији општине Прибој (Сл. лист општине Прибој бр. 3/2011) потребно је извршити категоризацију још једног броја путева ако би се успоставиле непосредније и квалитетније веза насеља са општинским центром и међусобно. При категоризацији предвидети:

- категорисане општинске путеве I ранга – уз државне путеве чине основну мрежу путева на територији општине повезујући насеља и стварајући повољне везе са државним путевима и другим општинским путевима;
- категорисане општинске путеве II ранга – повезују засеоке у оквиру насеља са путевима основне мреже и међусобно везама са непрекинутим саобраћајним токовима и
- некатегорисане јавне путеве који воде до појединих или више домаћинстава у оквиру насеља до којих није могуће изградити саобраћајницу са непрекинутим током као и шумски и пољски путеви.

Рангирање саобраћајница се врши на основу рачунске брзине и нивоа услуга. Коначну одлуку о категорији пута и приоритету изградње доноси СО Прибој и надлежно предузеће.

III 1.3.2. Саобраћајна инфраструктура

За територију општине Прибој Просторним планом општине утврђују се правила грађења и уређења у коридорима инфраструктурних објеката.

За реконструкцију постојећих капацитета може се издати локацијска дозвола на основу просторног плана уколико се реконструкција изводи у постојећем јавном или, уколико су корекције јавног минималне и местимичне (поједина кривина, ширина на краћој деоници и сл) али уз претходно решен имовинско-правни однос управљача пута и власника парцеле на којој се корекција врши, о чему се подноси доказ. За изградњу нових капацитета мора се израдити одговарајући урбанистички план.

Правац, односно промена правца јавног пута у насељу одређује се одлуком СО на основу урбанистичког плана (за државни пут по претходно прибављеној сагласности надлежног министарства запослове саобраћаја)

Појас регулације саобраћајних система утврђених планом, обухвата крајње тачке земљишног појаса са обе стране. У пракси то је изломљена линија која одваја јавно од осталог земљишта. У појасу регулације налазе се сви елементи горњег и доњег строја саобраћајнице који непосредно служе за обављање саобраћаја односно функционисање саобраћајнице.

Просторним планом утврђује се ширина појаса регулације за:

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајне мреже у грађевинском подручју

- регулациона линија утврђује се у односу на осовинску линију (осовину јавног пута), или на граничну линију и обележава за све постојеће и планиране саобраћајнице;
- растојање између регулационих линија (ширина појаса регулације) утврђује се у зависности од функције и ранга саобраћајнице, односно инфраструктуре као хоризонтална, надземна и подземна регулација, а најмања дозвољена ширина појаса регулације по врстама улица је: стамбене 7.5-8.0 m, сабирне 9-10.0 m, саобраћајнице у сеоским насељима 9.0-10,0 m, колски пролази 6.0-5,0 m, приватни пролази-2,5 m, противпожарни пролаз-3,50 m;
- регулациона линија се обележава аналитичко геодетски за све планиране саобраћајнице у

насељу;

- регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже;
- регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже;
- нивелација саобраћајница и других јавних површина одређује се прорачуном падова и попречних и подужних профила појаса регулације. Утврђене аналитичке координате (коте нивелете) карактеристичних тачака у плану нивелације представљају основ за утврђивање нивелета регулационих линија као и основ за постављање улаза у објект или уређење осталог простора ван појаса регулације;
- саобраћајнице изводити са савременим коловозним застором на адекватном доњем построју, тампону и оивичити ивичњацима;
- у профилу улице, поред саобраћајне функције, обезбедити простор за пролазак инфраструктурне мреже;
- приликом планирања нових или реконструкција постојећих улица тежити да се обезбеди улично зеленило (дрвореди, травњаци и слично);
- пешачке површине (стазе и тротоари) обавезно физички издвојити у посебне површине заштићене од моторног саобраћаја (изузев код интегрисаних улица);
- ширина тротоара за кретање пешака min. 1,5 m; за инвалидна лица на пешачким прелазима предвидети изградњу рампе нагиба 1:20 (изузетно 1:12) минималне ширине 1,80 m;
- код изградње надвожњака потребно је оставити светли профил од мин. 4,5 m;
- попречне профиле и коловозне конструкције свих саобраћајница димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу;
- радијус закривљења на раскрсницама је мин. 7,5 m (изузетно 6,5)
- паркирање на јавној површини уз коловоз је могуће и изводи се као управно (једно паркинг место је димензија 2,5(2,3)х5,0 m са коловозом ширине min 5,5(6,5) m), паралелно (2,0х6,0m коловоз min 3,5m) или косо (2,3х5,0m ,коловоз min 4,5m).

Јавни путеви ван насељеног места

Земљишни појас је непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1.0 m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила.

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута:

- државни путеви 2. реда износи 10.0 m

- општински путеви износи 5.0 m

У заштитном појасу поред јавног пута ван насеља, забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на јавном путу.

У заштитном појасу може да се гради, односно поставља, водовод, канализација,

топловод, железничка пруга и други сличан објект, као и телекомуникационе и електро водове, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове. Управљач јавног пута дужан је да обезбеди контролу извођења

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

Изградња објеката у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих просторних и урбанистичких планова који обухватају тај појас. У појасу контролисане градње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

Прикључци општинских путева на државне путеве II реда ван насеља, али и у насељу, морају се, уколико има услова, препројектовати ради прилагођавања захтевима безбедног и прегледног одвијања саобраћаја на раскрсницама у условима непрекинутог саобраћајног тока на државном путу и одвојених саобраћајних трака за лева скретања са државног пута.

Раскрсница односно укрштај општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз сагласност Јавног предузећа.

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5.0 m на 20 m за пут II реда и 10 m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7.0 m а слободни простор изнад коловоза је 4.5 m (4,75m код аутопута).

Управљач јавног пута мора са власницима суседних парцела да склопи уговор о коришћењу земљишта за објекте за одвођење воде или друге објекте или уређаје заштите пута уколико их не може распоредити у земљишном појасу.

Јавни пут у насељу одређује се просторним и урбанистичким планом.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Правца или промену правца државног пута који пролази кроз насеље одређује Скупштина општине (града) по прибављању сагласности надлежног министарства.

Забрањено је укрштање државног пута I реда са железничком пругом у истом нивоу.

На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта (железничка инфраструктура, рудник, каменолом, акумулационо језеро, аеродром и сл.), јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута.

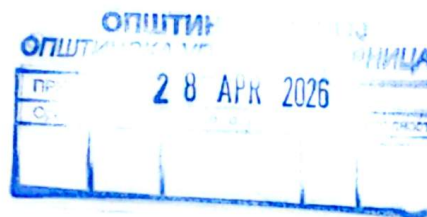
Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, из става 1. овог члана, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, ако се другачије не споразумеју инвеститор и управљач јавног пута. У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње надвожњака или подвожњака, сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

У оквиру површина и блокова на грађевинском земљишту осталих намена, за грађевинске парцеле које немају директну везу са јавном саобраћајницом, предвиђена је изградња приступних колско пешачких саобраћајница. Минимална ширина ових саобраћајница износи 3,5m у јединственом профилу, са проширењем коловоза за потребе мимоилажења на минималном растојању од 100 m. Уколико су ове саобраћајнице "слепе" предвидети окретницу на крају чије димензије обезбеђују несметано кретање интервентних возила у складу са противпожарним условима (минималне

димензије: дужина 25,0m, ширина 4,0m, радијус кривине 7,0m). Поменуте саобраћајнице градити на посебној грађевинској парцели. Колске приступе за директан приступ појединачним парцелама са јавног пута предвидети са минималном ширином од 2,5 m.

Потребе за паркирањем решити на сопственој парцели. Изузетно је могуће недостајуће капацитете решити на сопственој парцели, у оквиру блока, у блоковској гаражи или на другој катастарској парцели до 100 м удаљености, односно плаћањем доприноса према одговарајућој одлуци надлежног органа “ ...

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈП ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И РАЗВОЈ ПРИБОЈА

31330 Прибој
12. јануара 5

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

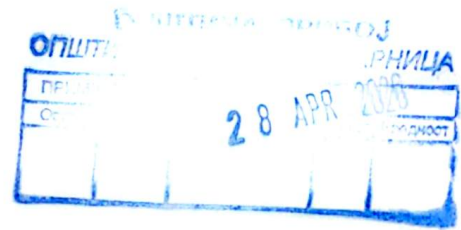
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈКП „УСЛУГА“ ПРИБОЈ

31330 Прибој
Ул. Саве Ковачевића бб

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“

11000 Београд
Булевар краља Александра 282

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



„ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ“ Д.О.О. Београд
Огранак „Електродистрибуција Ужице“

31000 Ужице
Ул. Момчила Тешића бр. 13

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

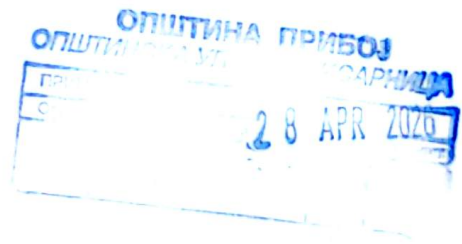
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



АД ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ БЕОГРАД

11000 Београд
Ул. Кнеза Милоша бр. 11

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

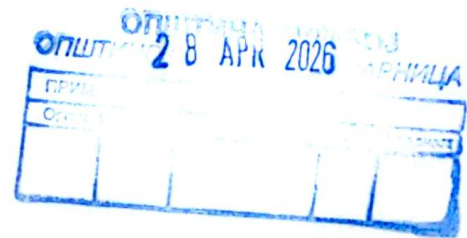
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Пријеполју

31300 Пријеполје
Душана Дучића 1

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

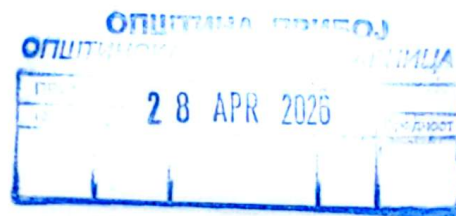
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ГАЗДОВАЊЕ ШУМАМА „СРБИЈАШУМЕ“

11070 Нови Београд
Булевар Михајла Пупина 113

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ

11070 Нови Београд
Ул. Јапанска бр. 35

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАЉЕВО

36000 Краљево
Ул. Цара Лазара бр. 24

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

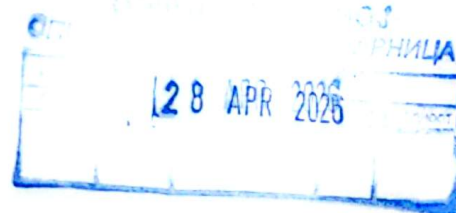
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“ БЕОГРАД
ВОДОПРИВРЕДНИ ЦЕНТАР "САВА - ДУНАВ"

11070 Нови Београд
Ул. Бродарска бр. 3

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈП „СРБИЈАГАС“

21101 Нови Сад
Ул. Булевар ослобођења бр. 69

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

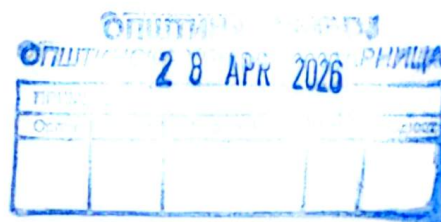
Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ЈЛ „ТРАНСПОРТГАС“

21101 Нови Сад
Ул. Булевар ослобођења бр. 5

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
П р и б о ј



ТЕЛЕКОМ СРБИЈА
ДИРЕКЦИЈА ЗА ТЕХНИКУ, ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА УЖИЦЕ/ПРИЈЕПОЉЕ

31000 Ужице
Југ Богданова 1

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145
27.04.2026. године
Прибој



МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

11000 Београд
Бирчанинова 5

Предмет: **Захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**

Поштовани,

Обавештавамо Вас да је у току израда Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље (у даљем тексту: План), којем се приступило на основу Одлуке о изради Плана („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/2026) и Програмског задатка добијеног од стране Наручиоца Плана, а дефинисаног и од стране Носиоца израде Плана Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, Општинске управе општине Прибој.

Одлуком о изради Плана није прописана обавеза израде Стратешке процена утицаја Плана на животну средину, сагласно Одлуци Општинске управе Прибој, Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове број 001242111 2026 06781 004 003 000 001 од 13.03.2026. године. Не израђује се ни студија заштите непокретног културног добра.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове, а обрађивач плана је „ДБА“ ДОО, Нови Сад.

У складу са чланом 45а. став 3 Закона 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, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/2019-др. закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења издају услове и податке за израду планског документа без накнаде и таксе, осим накнаде стварних трошкова (материјални трошкови).

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ
СЕКТОР ЗА ИНФРАСТРУКТУРУ И
УСЛУГЕ СТАНДАРДА

Управа за инфраструктуру

Број 6217 - 2

26 MAY 2026..... године
БЕОГРАД

Чувати до 2031. године
Функција 34 ред. бр. 42
Датум: 25.05.2026. године
Обрађивач: В. Котрља

Обавештење у вези са израдом ПДР на
подручју бање Суво Поље у Прибоју,
доставља.

Општинска управа Општине Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално – стамбене и имовинско – правне
послове
12. Јануара 108, Прибој

Веза: Ваш Захтев број 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2026. године.

На основу вашег захтева, у складу са тачком 3. и 8. Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова од значаја за одбрану („Службени гласник РС“, број 85/2015), а према достављеној документацији, обавештавамо вас да за израду План детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Носилац израде плана је у обавези да у процесу израде примени све нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом 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, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), као и свим подзаконским актима који регулишу предметну материју.

ВК

ВЛ

НАЧЕЛНИК

ПОТПУКОВНИК

Милош Перуничкић, дипл.инж.грађ.



Израђено у 1 (једном) примерку,
умножено у 3 (три) примерка и достављено:

- ⊖ Општинској управи Општине Прибој,
- ОЗП СИУС МО, н/з
- обрађивачу,
- а/а



"У С Л У Г А"

31330 ПРИБОЈ, Ул. С. Ковачевића б.б.

Телефон 033/2455-885, факс 2445-072; Директор 2455-833; Правна служба 2455-850
Рачуноводство 2455-880, Построј. за пречишћавање воде 2445-243; Техничка служба 2455-900

uslugapriboj@mts.rs

ПРИМЛЕНО	12.05.2026
ОСТАВ	

Република Србија
Општина Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално стамбене и имовинско правне
послове

ПИБ: 101009793
Мат.Број: 07155760

Текући рачуни:
150-0000025026604-72
205-102827-67
160-109648-59
355-1052722-88

Ваш знак: _____
Наш знак: _____
Број: 432
Датум: 11.05.2026.

Поштовани,

На основу Вашег захтева за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и "wellness-spa" центра у Прибоју, Бања – Суво поље, обавештавамо Вас:

- ЈКП "Услуга" на поменутој локацији нема намеру да гради неки нови комунални објекат;
- На поменутом подручју поседујемо главну водоводну цев пречника Ø150 (од постројења за пречишћавање воде до насеља Бања) која иде левом страном старог пута Бања – Кратово, непосредно уз асфалт, гледано из правца Бање.

С поштовањем,



Директор

[Signature]
Сарајко Јерговић, дипломирани инжењер

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Пријеполу
07.26 Број 217-3-14/309-2026
Дана 04.05.2026. године
ПРИЈЕПОЉЕ
Душана Дучића број 1.
/ММ/

dbd DOO NOVI SAD
Def. br. UD-093/2026
Datum: 19.05.2026.

Општина Прибој
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове
Ул. 12. јануара бр. 108
31330 ПРИБОЈ

ПРЕДМЕТ: Услови у погледу мера заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље

ВЕЗА: Ваш захтев број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2026. године

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Пријеполу, на основу члана 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“ број 111/2009, 20/2015 и 87/2018), а у складу са чланом 516. 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 - други закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), даје следеће :

У С Л О В Е

У погледу мера заштите од пожара, за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, као што следи:

1. Предвидети приступне путеве потребне ширине и осовинске носивости, окретнице и платое уређене за кретање ватрогасних возила.
2. Приликом одређивања локације објекта предвидети довољну међусобну удаљеност објекта од суседних (безбедносни појасеви), како би се спречило преношење евентуално насталих пожара са објекта на њему суседне, а растојања одредити у зависности од величине објекта, висине објекта и пожарне оптерећености.
3. Предвидети, у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. гласник РС“, бр. 3/2018), потребне количине воде за гашење пожара, као и остале параметре предвиђене овим правилником (притисак, проток...). Предвидети локације и трасе евентуално потребних објеката за задовољавање ових параметара (резервоари, пумпна постројења, цевоводи).

4. Предвидети стабилно и квалитетно напајање електричном енергијом, локације и трасе евентуално потребних електроенергетских објеката, а у складу са важећим Законима и техничким прописима којима се регулише ова област.
5. За евентуално планиране објекте за складиштење запаљивих течности и гасова, предвидети локације за изградњу ових објеката, поштујући безбедносна растојања дефинисана Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2015), као и техничким прописима који се односе на врсту опасних материја које ће се складиштити.

Достављено:

- Подносиоцу захтева;
- Архиви.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Милан Млађеновић



ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ

dba DOO NOVI SAD

UD-094/2026

Datum: 19.05.2026.



AAAE0577863051624

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Ужице

Ужице, Момчила Тешића 13, 31102 Ужице, тел.: 031/512-478, факс: 031/514-435

Наш број:

258/200-0915-190177/2-26

ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНКА УПРАВА ПРИБОЈ
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ,
ГРАЂЕВИНАРСТВО, КОМУНАЛНО-
СТАМБЕНЕ И ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ
ПОСЛОВЕ

12.ЈАНУАРА БР.108

31330 ПРИБОЈ

Ужице, Датум: 14-05-2026

ПРЕДМЕТ: Услови за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље

Поводом Вашег захтева, у којем тражите Услове за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, обавештавамо Вас следеће:

Према Вашем захтеву који се односи на издавање Услови за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, обављен је увид у достављену документацију, списак постојећих електроенергетских објеката (ЕЕО) Огранка Електродистрибуције Ужице, преглед учртаних ЕЕО на географским подлогама на којима се води евиденција у Огранку Електродистрибуција Ужице и излазак на терен ради визуелног прегледа ЕЕО у чијој зони се врши израда Услови за потребе Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље.

Сходно томе, закључено је да се на датој локацији налазе постојећи ЕЕО, а који су власиштво Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, и то:

- 1kV HH мреже од ТС 10/0,4kV „БАЊСКИ ГАЈЕВИ“

Приликом изградње потребно је придржавати се следећег:

Изградња објеката може се вршити на основу одобрене инвестиционо техничке документације и прибављених одговарајућих решења и дозвола у складу са Законом 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) и Законом о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон и 62/2023 и 94/2024).

На основу члана 218. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018 - др.закон, 40/2021, 35/2023 - др.закон и 62/2023) у погледу заштите постојећих електроенергетских објеката мора се поштовати следеће:

Енергетски субјект који обавља делатност преноса, односно дистрибуције електричне енергије дужан је да спроводи мере заштите у складу са овим законом и другим техничким прописима.

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растине, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

1070 Београд – Нови Београд
Јулевар уметности бр. 12

ПИБ: 100001378
Матични број: 07005466

Страна 1 од 3

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из претходног става овог члана се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има ширине:

1) За напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
- за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
- за самонесеће кабловске снопове 1 метар;

Уколико није могуће показати да су испуњени технички услови у погледу прописаних удаљености постојећег електроенергетског објекта од локације на којој се изводи изградња хотела и „wellness-сра“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, потребно је извршити усклађивање (измештање) постојећег електроенергетског објекта.

У циљу заштите живота и здравља људи и безбедности енергетских објеката, власник или носилац других права на непокретности која се налазе у заштитном појасу, не може без претходне сагласности енергетског субјекта, градити објекти нити изводити посебне врсте радова за које није потребно прибављати акт надлежног органа у складу са прописима којим се уређује изградња објеката.

У заштитном појасу забрањује се коришћење возила и механизације чије компоненте у раду у крајњим тачкама прилазе предметном објекту преносног система ближе од пет метара, односно ближе од два метра објекту дистрибутивног система, без присуства представника тог система. Захтев за постојање представника оператора система подноси се најкасније пет дана пре започињања планираних активности.

Уколико није могуће показати да су испуњени технички услови у погледу прописаних удаљености постојећег електроенергетског објекта од локације на којој се изводе радови потребно је извршити усклађивање електроенергетског објекта.

Према члану 217. Закона о енергетици усклађивање (измештање) електроенергетског објекта обухвата радове на адаптацији, реконструкцији и изградњи енергетског објекта, односно појединачног стуба на линијској инфраструктури, као и радови на изградњи нове трасе, у складу са законом који уређује планирање и изградњу.

Усклађивање дистрибутивног енергетског објекта се може извршити на захтев правног или физичког лица, уколико постоје технички услови за усклађивање енергетског објекта.

У том случају трошкове који настану услед усклађивања енергетског објекта, сноси инвеститор објекта чија изградња захтева усклађивање енергетског објекта или подносилац захтева за усклађивање.

Међусобна права и обавезе између инвеститора објекта чија изградња захтева усклађивање енергетског објекта или подносиоца захтева за усклађивање и енергетског субјекта који је власник, односно корисник енергетског објекта чије је усклађивање неопходно, дефинишу се уговором.

При томе се морају поштовати и други услови дефинисани „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/88“ и „Сл.лист СРЈ бр.18/92“).

Приликом планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објекта.

Потребно је испоштовати Техничку препоруку ЕДС-а, број 3 и остале техничке препоруке, Правилник о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова (Службени лист СРЈ, бр. 41/93), Правилник о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трансформаторских станица („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78, „Службени лист СРЈ“, бр. 37/95), Закон 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) и Закон о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон и 62/2023 и 94/2024).

Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.

Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.

Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Службу за припрему и надзор одржавања Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, Ужице.

У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу са чл.217. Закона о енергетици („Сл.гласник РС“ бр. 145/14, 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон и 62/2023 и 94/2024), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

Услови за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, могу се користити само за израду Плана детаљне регулације и не могу се користити у друге сврхе.

С поштовањем,

Достављено:

- Наслову;
- Служби за енергетику;



Електродистрибуција Србије д.о.о.Београд
Огранак Електродистрибуција Ужице
Директор

Јелена С. Милићевић, мастер, дипл. инж. ел.
и рач.



Београд, Булевар краља Александра 282

VIII Број: 953-9418/26-1

Датум: 15-05-2026

ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА ПРИБОЈ
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове

31330-ПРИБОЈ

ПРЕДМЕТ: Услови

На основу вашег захтева, број 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2026. године, наш број 953-9418 од 30.04.2026. године, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „Wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, обавештавамо вас следеће:

Увидом у достављену документацију и документацију којом располаже "Путеви Србије" д.о.о., у оквиру обухвата плана налази се државни пут из наше надлежности и то у складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 87/23, 24/24, 90/24, 28/25 и 34/26):

- Државни пут IIА реда број 194: Прилике – Катићи – Јасеново – Кокин Брод – Рутоши – Прибојска Бања – Прибој - Саставци, деоница број 19403 од чвора број 2314 Кокин Брод (Прибојска Бања) код км 52+257 до чвора број 19101 Прибојска Бања код км 78+031.

Приликом израде плана потребно је испоштовати следеће услове:

- Планирана решења ускладити са Законом о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/18, 95/18 и 92/23) и Законом о планирању и изградњи („Сл.гл.РС“, број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21, 62/23 и 91/25).
- Решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ово предузеће издало услове и сагласности.
- При изради плана, мора се предвидети претходна анализа:
 - постојећих и перспективних саобраћајних токова,
 - стања коловоза предметног државног пута,
 - предлог мера у наредном периоду.
- За предметну деоницу државног пута IIА реда број 194 урађена је пројекта документација и то „Техничка документација за ургентно одржавање државног пута IIА реда број 194, деоница: од км 52+257 (чвор РС 2324 – Кокин Брод (Прибојска Бања) до км 52+735.31 и од км 53+033.39 до км 78+031 (чвор РС 19101 – Прибојска Бања), L= 25.8км“. Потребно је остварити сарадњу са обрађивачем наведене техничке документације, односно са ВИА Инжењеринг д.о.о., како би решења у вашем планском документу била усаглашена са наведеном пројектном документацијом.
- Приликом дефинисања локација саобраћајног прикључка/раскрснице планираних саобраћајница на јавни пут потребно је прво сагледати да ли је могуће испоштовати потребне критеријуме за пројектовање површинске раскрснице у складу са тачком 2.2. Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл.РС", број 50/2011), што подразумева обавезну потребну прегледности на локацији површинске раскрснице (мора бити сагледива са главног правца најмање с даљине изоштрене визууре прегледности: $P_{ip}=3V_p$), да подужни нагиб на главном правцу (државни пут) није већи од $\pm 3\%$ (максимално $\pm 4\%$), да прикључак мора бити планиран под правим углом, управно на пут, као и уклапање подужног нагиба локалне саобраћајнице према попречном нагибу државног пута ради обезбеђивања ефикасног отицања површинских вода са коловоза и др.

Приликом дефинисања решења саобраћајног прикључка на трасу државног пута потребно је узети у обзир и следеће:

- планирани профил државног пута,
- планирану мрежу саобраћајница у складу са важећом планском документацијом,
- рачунску брзину на државном путу,
- са искључиво десним скретањем са/на трасу државног пута,
- полупречници лепеца у зони прикључака утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (приказати криве трагова меродавних возила),
- зоне потребне прегледности (приказати у графичком прилогу),
- прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,
- подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца,
- просторне карактеристике терена,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
- обезбедити могућност редовног одржавања државног пута,
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута.

➤ Тип раскрснице на делу укрштања саобраћајнице са државним путем дефинисати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл. РС", број 50/2011). Испоштовати одредбе дефинисане у Прилогу 3. Правилника:

- део 2. Основе за пројектовање, у смислу типа раскрсница, саобраћајног оптерећења, услова локације, растојања раскрсница или прикључака,
- део 3. Раскрснице са пресецањем саобраћајних струја, у смислу типа раскрснице, пројектних елемената, проходности, геометрије раскрсница или саобраћајних прикључака,

➤ Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл. РС", број 50/2011).

➤ Испоштовати члан 4. Закона о путевима који подразумева елементе јавног пута.

➤ Узимајући у обзир елементе терена у обухвату плана потребно је детаљно анализирати инжењерскогеолошке услове са изградњу објекта и позиције саобраћајног повезивања.

➤ Приликом дефинисања саобраћајног решења потребно је узети у обзир и позицију постојећих саобраћајних прикључака локалних улица у обухвату плана као и позиције аутобуских стајалишта.

➤ Поштовати одредбе дате у члану 41.-43. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23).

➤ Паркинг површине не планирати у заштитном појасу државног пута, односно исте не планирати између регулационе линије државног пута и грађевинске линије дефинисане важећом планском документацијом.

➤ При пројектовању посебну пажњу посветити оптималном нивоу саобраћајне, физичке и техничке безбедности лица, возила и простора објекта као и свим мерама везаним за успостављање јединственог безбедносног система.

➤ Планом предвидети и обезбедити заштитни појас на основу члана 33, 34 и 36. Закона о путевима који износи минимум 10,00m мерено од границе путног земљишта државног пута, уколико важећом планском документацијом није дефинисана грађевинска линија.

➤ Приказати регулациону и грађевинску линију поред трасе државног пута, а све у складу са важећом планском документацијом.

➤ Сходно члану 37. Закона о путевима оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

➤ Разрешити проблематику евентуално постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклистичког и јавног градског саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.

Општи услови за постављање инсталација:

- сагледати профил државног пута,
- траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим и планираним инсталацијама поред и испод државног пута (јасно обележити све постојеће и планиране инсталације),
- инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу.

➤ Услови за паралелно вођење инсталација поред државног пута:

- инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (планирани профил) у зависности од конфигурације терена и пречника инсталација,
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта,
- испод колских прилаза и саобраћајних прикључака планирати постављање инсталација кроз заштитну цев,
- инсталације планирати тако да не угрожавају постојећу саобраћајну сигнализацију, опрему пута, одводњавање и одржавање државног пута.

➤ Услови за укрштање инсталација са државним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (планирани профил), увећана за по 3,00m са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m,
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20m.

➤ Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00m мерено од границе путног земљишта државног пута II реда) а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбеди сигурносну висину од 7,00m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

➤ Графички прилог плана урадити у одговарајућој размери, на катастарско-топографској подлози, са јасно обележеном границом плана, трасом и бројем пута, са попречним и подужним профилем државног пута и планираног саобраћајног прикључка, уцртаним трасама инсталација, решењем саобраћајног прикључка у складу са напред наведеним условима, котирањем саобраћајним тракама, регулационом и грађевинском линијом и уписаним стационачима на граници плана, месту планираног саобраћајног прикључака на државни пут и свим планираним интервенцијама.

Приликом даље разраде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „Wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, потребно је да нам исти доставите ради провере испуњености услова издатих од стране „Путеви Србије“ д.о.о. и издавања мишљења на исти.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-749
danijela.gojic@putevi-srbije.rs

„ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Поповић, магистар инжењерства

Обрадио:	
Данијела Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

Достављено:

1. Наслову
2. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Архива
3. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Одељење за планску документацију



dba DOO NOVI SAD
Del. br. UD-096/2026
Datum: 19.05.2026.

ПД „Србијашуме“ д.о.о. Београд
Булевар Михајла Пупина 113

тел: 011/711-34-10, 711-27-70

Број: 8991

Датум: 13.05.2026

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам,
грађевинарство,
комунално – стамбене и
имовинско – правне послове
Прибој

Предмет: Одговор на захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље

Привредно друштво „Србијашуме“ д.о.о. Београд примило је Ваш предмет број 002157586 2026 06781 004 003 350 145, од дана 04.05.2026. године, за доставу података, из надлежности овог друштва, потребних за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље (у даљем тексту: План), обавештавамо Вас да смо установили да граница Плана не обухвата површине којима газдује ПД „Србијашуме“ д.о.о Београд.

Уколико су Планом обухваћене шуме и шумско земљиште других корисника и сопственика, при његовој изради, морају се узети у обзир и поштовати одредбе Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 89/15 и 95/18 – др. закон).



Вршилац дужности директора

Крсто Јањушевић



Јавно водопривредно предузеће „Србијаводе“ Београд

Водопривредни центар „Сава - Дунав“

11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-25; Факс:
011/311-29-27

ddp DOO NOVI SAD

Del. br. UD-097/2026.

Datum: 19.05.2026.

Број: 5814/1

Датум: 18.05.2026.

Општина Прибој

Општинска управа Прибој

Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско – правне послове

Улица 12. јануар 108

31330 Прибој

ПРЕДМЕТ: Услови у поступку израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље

ВЕЗА: Ваш број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2026. године
Наш број: 5814 од 04.05.2026. године

1. Општи подаци

1.1. Назив планског документа:

План детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље.

Основ за израду плана:

Одлука о изради Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље, бр. 001269785 2026 06781 001 000 060 107 04 009 од 19.03.2026. године коју је донела општинска управа Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 1/2026).

Планска документација вишег реда:

Просторни план општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 2/12).

У току је израда Измена Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 1/25) који садржи иницијативу за измену на овом делу простора и који предвиђа обавезу израде Плана детаљне регулације за предметну локацију.;

Стратешка документа:

Просторни план Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10), Водопривредна основа Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/02) Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17), План управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. Гласник РС“, број 33/23).

1.2. Хидрографски подаци:-

Најближи водоток: река Мијајлоац,

Сливно подручје: слив реке Лим,

Водно подручје: Сава.

1.3. Хидролошки подаци:-

Остали подаци:

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Елаборат за рани јавни увид;
- Графички прилози.

Носилац израде плана је Општина Прибој, Улица 12. јануар 108.
Наручилац израде плана је „ТЕРМЕ 36.6“ д.о.о., Прибој.
Обрађивач плана је „ДБА“ доо Нови Сад, Ул, Јована Цвијића 10, Нови Сад.

2. Подаци од значаја за издавање услова:

Најближи водоток предметном плану је нерегулисано корито реке Мијајлоац, слив реке Лим водно подручје Сава. У складу са пописом вода I реда (Сл.гласник РС бр. 83/10) водоток Мијајлоац припада водотоку II реда. Предметна деоница није обухваћена Републичким Оперативним планом одбране од поплава за воде I реда за 2026. годину („Сл. гласник РС“, бр. 117/25) која је у надлежности ЈВП „Србијаводе“.

Постојеће стање

Простор предложеног обухвата Плана се налази у Прибојској Бањи, насељу непосредно наслонено на Прибој које му гравитира и које у просторном и функционалном погледу представља целину и остатак територије општине коју чине разбијена насеља брдско-планинског подручја. Подручје Бање је окарактерисано као подручје веома квалитетне животне средине.

Локација за коју је предвиђена израда Плана се налази на рубном делу општине Прибој између државног пута II реда бр. 194 (Прилике - Катићи - Јасеново - Кокин Брод - Рутоши - Прибојска Бања - Прибој – Саставци) на истоку (део катастарске парцеле број 5944/1 К.О. Бања) и локалног општинског пута на западу (део катастарске парцеле број 5944/9 К.О. Бања).

На катастарским парцелама број 3170/1, 3170/2, 3170/3 и 5988 К.О. Бања постоје изграђени објекти. На осталим катастарским парцелама које су у обухвату, број 3171/3, 3172/2, 3181/1 и 5944/8 К.О. Бања нема изграђених објеката. Уз западни део простора изван обухвата разраде протиче поток (део катастарске парцеле број 5959/2 К.О. Бања) који је зацељен испод делова пута. Сама топографија терена локације је изузетно стрма, што је природна карактеристика овог брдско-планинског подручја и креће се од 562 mnn до 547 mnn, у правцу од истока ка западу, односно од државног пута II реда број 194, ка локалном путу.

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и грађења за изградњу у оквиру којег се налази део јавног земљишта (саобраћајне површине) и део осталог грађевинског земљишта (туристички садржаји) за утврђивање локације хотела и „wellness-сра“ центра у Прибоју, тј. дефинисање правила уређења и грађења за изградњу објекта и пратећих садржаја.

Планирано стање

Планирана претежна намена површина

Од намена простора за комерцијалне делатности-туристички садржаји-хотел су планирани садржаји у функцији туризма, спорта и рекреације; могући појавни видови туризма су: здравствени, бањски и еко туризам специјализованих интересовања.

На делу катастарске парцеле 3181/1 К.О. Бања је планирано да се обезбеди приступни плато и део паркирања због одличне саобраћајне повезаности са државним путем II реда број 194 и директног приступа објекту, пошто локални општински пут нема потребне просторне могућности. Због специфичности морфологије и топографије терена као и постојећих изграђених објеката, неопходно је извршити детаљну анализу простора кроз даљу разраду Плана детаљне регулације.

3. Други карактеристични подаци (ограничења, обавеза и др.)

3.1. Приликом израде Нацрта плана водити рачуна, о посредном или непосредном утицају на већ изграђене водне објекте, као и о актуелном и будућем режиму површинских и подземних вода. Предвидети неопходне земљане и хидротехничке радове у циљу заштите од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне котетерена. Неопходно је усагласити планиране потребе за уређење простора и изградњу саобраћајне и комуналне хидротехничке инфраструктуре са основним смерницама датим у стратешким и планским

документима: Просторним планом Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 88/10), Водопривредна основа Републике Србије („Сл. Гласник РС“, број 11/02), Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, број 3/17) и Планом управљања водама на територији Републике Србије до 2027. године („Сл. Гласник РС“, број 33/23);

3.2. За потребе израде планске документације извршити све неопходне истражне радове и обезбедити потребне подлоге. Извршити сва потребна хидрогеолошка истраживања и дефинисати режим подземних вода, како би се дала одговарајућа техничка решења за заштиту од подземних и површинских вода;

3.3. Планску документацију, израдити у складу са важећим прописима и нормативима, с тим да предузеће које се бави израдом пројектне документације мора имати потврду о референцама и лиценцама;

3.4. За потребе уређења територије, предвидети неопходне земљане и друге радове, тако да се обезбеди заштита од подземних и атмосферских вода, уважавајући меродавне коте терена и изградњу објеката са пратећим водовима инфраструктуре;

3.5. Планским документом приказати постојеће и планиране објекте за сакупљање, одвођење и пречишћавања атмосферских и отпадних вода;

3.6. С обзиром да ће се будући хотел и „wellness-spa“ центар градити на левој обали нерегулисаног тока реке Мијајлоац, потребно је урадити хидролошку студију са хидрауличким прорачуном реке Мијајлоац у зони планиране изградње (дате вредности мораће да буду потврђене мишљењем РХМЗ-а, а у поступку прибављања Локацијских и Водних услова, кроз ЦЕОП), која ће показати да будући објекти нису угрожени при наиласку великих вода повратног периода једном у 100 година. У случају да се планира испуштање пречишћених отпадних вода (атмосферских, санитарно фекалних, технолошких...) у реку Мијајлоац, потребно је Хидролошком студијом обухватити мале, средње и велике воде;

3.7. Све ризике и штете настале као последица штетног дејства реке Мијајлоац сносиће инвеститор;

3.8. Водоснабдевање у оквиру обухвата Плана санитарно исправном водом за пиће, техничком водом за одржавање и прање уређених површина и противпожарну заштиту, решити прикључивањем на градску водоводну мрежу према условима надлежног јавног предузећа;

Уколико нема могућности за прикључење на градску водоводну мрежу, као и за допунска решења снабдевања водом за санитарне и противпожарне потребе за појединачне објекте или комплекс објеката, планирати водоснабдевање путем бушених или копаних цевастих бунара, уз обавезно је прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон);

3.9. Одредити заштитни појас за део на коме се планирају нова изворишта за снабдевање водом, од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и здравствену исправност воде (резервисање простора за зоне непосредне, уже и шире зоне заштите изворишта), у складу са Правилником о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл.гласник РС“, бр. 92/08);

3.10. Уколико се планира изградња базена на отвореном објекат испројектовати са потребним системом за рецикулацију воде и системом за пречишћавање, са одговарајућом финоћом филтера као и свим другим припадајућим садржајима. Дефинисати рецепијент за отпадних вода из базена у складу са позитивним правним прописима;

3.11. За одржавање квалитета воде у базену са аспекта физичко-хемијске и бактериолошке исправности, предвидети одговарајућа средства са потребном приручном опремом и индикаторима по упутству надлежног санитарног органа;

3.12. За сезонско пражњење базена, као и за случајеве других евентуално потребних интервенција, дати одговарајуће техничко решење на бази претходног пречишћавања и ослобађања механичких нечистоћа из ове отпадне воде, као и усвојеног рецепијента отпадних вода из базена;

- 3.13. Извршити индентификацију (биланс) свих отпадних вода и материја, које настају у обухвату Плана, по очекиваним количинама и квалитету за одређено временско трајање;
- 3.14. Предвидети сепарациони систем канализације за санитарно–фекалне отпадне воде и атмосферске воде;
- 3.15. Санитарно-фекалне отпадне воде настале у склопу предметног плана прикупити посебним системом канализације и спровести до прикључака на градску канализацију у свему према условима надлежног комуналног предузећа.
- 3.16. У случају да на предметној локацији нема изграђене градске каналиционе мреже, санитарно – фекалне отпадне воде (до изградње градске канализације) могу се прикупити у прописно изграђене водонепропусне септичке јаме. Локацију септичке јаме одредити тако да буде у зони прилазног пута, због одржавања и потребног периодичног пражњења од стране надлежног комуналног предузећа. У складу са чланом 18. став 1. Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), отпадне воде из септичке јаме испуштати искључиво у јавну градску канализацију, при чему садржај непожељних материја мора да буде у границама максималних количина опасних материја које се не смеју прекорачити, поштујући услове надлежног комуналног предузећа. **Према важећим прописима из области водопривреде, није дозвољено изливање отпадних вода у упојне бунаре, водопропусне ретензије и сл. Не предвиђа се могућност испуштања непречишћених отпадних вода у површинске и подземне воде, а у подземне воде и пречишћених отпадних вода;**
- 3.17. Септичке јаме морају да буду водонепропусне и функционалне и у условима максималних нивоа подземних вода. Ни у ком случају не сме да долази до изливања употребљених вода из септичких јам, као ни угрожавања суседних и оближњих објеката;
- 3.18. Саобраћајне и манипулативне површине, платои и паркинзи треба да буду нивелисани са одговарајућим подужним и попречним падом, са адекватни нагибом према ободним риголама/каналетама за прихватање свих загађених вода које се затим спроводе до таложника-сепаратора. Ове површине треба да буду адекватно изведене од водонепропусног армираног бетона и асфалтиране или покривене неким другим материјалом непропусним за нафту и нафтне деривате;
- 3.19. Потенцијално зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина, као и паркинга, прикупити посебним системом канализације и спровести преко таложника за уклањање механичких нечистоћа и сепаратора за уклањање нафте и њених деривата пре упуштања у реципијент (водонепропусну ретензију, водоток..), у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 67/11, 48/12 и 1/16) и Правилником о еколошком и хемијском статусу површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11). **Према важећим прописима из области водопривреде, није дозвољено изливање отпадних вода у упојне бунаре, водопропусне ретензије и сл. Не предвиђа се могућност испуштања непречишћених отпадних вода у површинске и подземне воде, а у подземне воде и пречишћених отпадних вода;**
- 3.20. Атмосферске воде са условно незагађених, кровних и некомуникационих површина прикупити системом атмосферске канализације и евакуисати без претходног третмана у околне зелене површине. Не смеју се угрозити суседне парцеле или околни објекти;
- 3.21. У случају да се унутар Плана јаве технолошке отпадне воде које по структури квалитета не могу да се упусте у канализациони систем, предвидети одговарајући преттретман како би се параметри квалитета довели на ниво дозвољених МДК за упуштање у реципијент (градска канализација, водоток, водонепропусна ретензија) у свему према условима надлежног комуналног предузећа;
- 3.22. За све објекте водовода и канализације, таложнике, сепараторе и друге уређаје спровести потребне хидрауличке прорачуне за њихово димензионисање;
- 3.23. Смештај и одлагање опасних и штетних материја, муља, талога и другог отпада (од сепаратора масти и уља и сл.) вршити на прописан начин у складу са техничком документацијом и у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у

површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл.гласник РС“, бр. 24/14). Такође неопходно је документацијом предвидети да се за потребе чишћења садржаја из сепаратора масти и уља, прибави уговор са овлашћеним правним лицем;

3.24. Уколико се у оквиру Плана предвиђају дизел агрегати и резервоари за складиште течног горива ради обезбеђења алтернативног решења у напајању електричном енергијом, или за грејање, потребно је предвидети техничко решење са потребном заштитом како би се у случају акцидента спречило загађење површинских и подземних вода у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 50/12) и Уредбом о граничним вредностима приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ број 24/14);

3.25. Предвидети да се мониторинг отпадних вода врши у складу са Правилником о начину и условима за мерење количине и испитивање квалитета отпадних вода и њиховог утицаја на реципијент и садржини извештаја о извршеним мерењима („Сл. гласник РС“ број 18/24);

3.26. Дефинисати технологију извођења земљаних радова и место одлагања материјала. Одлагање овог материјала у водотоке и обале није дозвољено;

3.27. Приликом усвајања решења објекта за евакуацију, односно третман отпадних вода, неопходно је придржавати се следећих прописа:

- Закона о водама („Сл. гласник РС“, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон);

- Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, 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, 52/21 I 62/23);

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, број 67/11 и 48/12 и 1/16);

- Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Сл. гласник РС“, број 74/11);

- Правилника о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08);

3.28. У поступку прибављања Локацијских услова, неопходно је кроз ЦЕОП прибавити Водне услове од имаоца јавних овлашћења, у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем и чланом 41. Правилника о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта („Сл. гласник РС“ број 96/23).

**РУКОВОДИЛАЦ**
ВПЦ „САВА-ДУНАВ“
Александар Николић, дипл.граф.инж.

Доставити:

- Наслову,
- „ИНФОПЛАН“ д.о.о. Улица ратних водјних инвалида бр. 4, 34 300 Аранђеловац,
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2),
- А р х и в и.



Завод за заштиту споменика културе Краљево

36000 Краљево, Цара Лазара 24, ПИБ 100239951, матични број 07101104

тел. 036 331 866, e-mail: zzskv@gmail.com

жиро рачун: 840-69664-74, 840-69668-62

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

Број

647/2

13.05.2026

КРАЉЕВО-II

РЕПУБЛИКА СРБИЈА ОПШТИНА ПРИБОЈ

36
Евбис 54
dba DOO NOVI SAD
Del. br. UD-103/2026
Datum: 19.05.2026.

12. Јануара 108
31333 Прибој

ПРЕДМЕТ: Услови и мере заштите за потребе израде *Плана детаљне регулације за изградњу хотела и wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље.*

На основу вашег Захтева бр. 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2025. (наш заводни бр. 647/1 од 05.05.2026) поднетог ради издавања услова и мера заштите за потребе израде *Плана детаљне регулације за изградњу хотела и wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље*, којим су обухваћене поједине парцеле у К.О. Бања, у складу са дефинисаном границом планског документа, Завод за заштиту споменика културе Краљево као територијално надлежна установа, доставља следеће податке из своје надлежности:

- Увидом на лицу места, као и увидом у документацију овог Завода утврђено је да се у обухвату *Плана детаљне регулације за изградњу хотела и wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље*, не налазе заштићени ни евидентирани грађевински објекти, нити су видљиви археолошки локалитети који уживају претходну заштиту по Закону о културном наслеђу („Сл. гласник РС”, 129/2021) и Закону о културним добрима („Сл. гласник РС”, 71/94, 52/2011 - др. закон, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон и 129/2021-др. закон).
- Археолошки локалитети су специфични са становишта заштите јер се налазе испод земље због чега се површинском проспекцијом не може увек утврдити њихово постојање.
- Ако се у току извођења земљаних или било којих других радова на катастарским парцелама у обухвату *Плана детаљне регулације за изградњу хотела и wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље*, наиђе на нови појединачни археолошки предмет, или до тада непознато археолошко налазиште, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове, обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе, и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.
- Уколико се на основу закона утврди да је односна непокретност или ствар културно добро, даље извођење грађевинских радова и промене облика терена могу се дозволити само након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налаза и услове и сагласност службе заштите.
- Надлежни Завод за заштиту споменика културе има право да у току радова, ако се за тим укаже потреба, пропише заштитна археолошка истраживања и додатне мере заштите зависно од значаја конкретног налаза.
- Инвеститор објекта дужан је да обезбеди средства за надзор, истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра које ужива претходну заштиту које се открије

приликом извођења радова, све до предаје добра не чување овлашћеној установи заштите.

- Забрањено је неовлашћено прикупљање археолошког материјала.
- Уколико дође до промене границе планског документа, Инвеститор је у обавези да затражи нове услове од стране надлежног Завода.

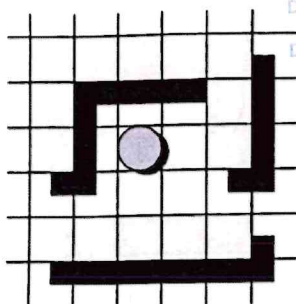


директор Завода
мр Катарина Грујовић Брковић

Достављено:

① подносиоцу захтева

- архиви



UD DOO NOVI SAD
Del. br. UD-107/2026
Datum: 25.05.2026.

ОПШТИНА ПРИБОЈ

22 MAY 2026

07/2 540

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРЕЂЕЊЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА И РАЗВОЈ ПРИБОЈ

Република Србија
Општина Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално – стамбене и имовинско –
правне послове

Број	158/2026
ПИБ	101203870
МБ	17121090
Ж.Р.	160-462900-28
Датум	22.05.2026. год
Место	Прибој

На захтев Општине Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално – стамбене и имовинско – правне послове заводни број 158 од 11.05.2026. године, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл.гласник РС број 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, 52/21 и 62/23), ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој издаје следеће:

УСЛОВЕ за израду Плана детаљне регулације

ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој, обратила се Општина Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално – стамбене и имовинско – правне послове, ул. 12. јануара бр. 108, Прибој, захтевом за издавање услова за:

- Израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања – Суво поље

Носилац израде плана: Општинска управа Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално – стамбене и имовинско правне послове. Обрађивач плана: „ДБА“ д.о.о., Нови Сад.

Грађевинска линија се поставља по важећем Плану генералне регулације Прибој.

Услови за израду Плана се односе на катастарске парцеле у јавној својини на којима је ималац права Општина Прибој.

Јавно предузеће за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој
31330 Прибој, ул.12. јануара бр. 5/III
Тел. +381 (0) 33 2448099; Тел/Факс. +381 (0) 33 2452005
МБ 17121090; ПИБ 101203870; ЖР 160-462900-28
Е-маил: direkcijapriboj@gmail.com

Услови:

- Предмет израде Плана детаљне регулације је изградња хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања – Суво поље.
- Прикључке постојећих улица, ситуационо и нивелационо уклопити са планираним решењем. При уклапању у околну уличну мрежу, поштовати стечене урбанистичке услове.
- Приликом пројектовања обратити пажњу на месту прикључка на постојећу саобраћајницу, да се не поремети одводњавање на пресеченим односно прикључним саобраћајницама, тј. потребно их је ускладити.
- Радијусе скретања на раскрсницама димензионисати према прописаним нормативима за меродавно возило на основу криве трагова. Полупречнике вертикалног закривљења одредити сходно меродавном возилу.
- Водити рачуна о угловима прегледности у зони прикључка. Троуглове прегледности дефинисати у зависности од ранга саобраћајнице и дозвољене брзине кретања возила, а у свему према важећим правилницима, стандардима и законима.
- Коловозну конструкцију саобраћајних површина димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу, структури саобраћаја и геомеханичким карактеристикама тла.
- Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод саобраћајнице. Заштитити постојеће и евентуално нове инсталације, према важећим правилницима, стандардима и законима.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију планирати у складу са важећим ЗОБС-ом, СРПС-ом и Правилником о саобраћајној сигнализацији.
- Све радове изводити са катастарске парцеле на којој се гради, јавни путевни односно улице око парцеле/а на којој се гради морају бити проходни за саобраћај константно, а уколико постоји потреба, измену саобраћаја вршити уз предходну израду пројекта привремене саобраћајне сигнализације и сагласност управљача пута, постављањем привремене саобраћајне сигнализације и уз асистенцију општинске саобраћајне и комуналне инспекције, као и надлежне саобраћајне полиције.
- Градилиште обезбедити постављањем градилишне ограде и табле упозорења са потребним натписима, све у складу са важећим Законима, подзаконским актима и Прописима из предметне области. Приликом довоза материјала поштовати све саобраћајне прописе. Возила која се користе на градилишту морају испуњавати услове за излаз на јавну саобраћајницу, возило мора бити прописно натоварено у смислу укупне масе возила која је дозвољена за саобраћајнице којима се возило креће, возило мора бити очишћено, а точкови опрани. По извршеној изградњи објекта извођач радова је дужан да све јавне површине доведе у првобитно стање, а сва оштећења која су настала у току изградње отклони, односно доведе у исправно стање.

- Пројектно решење предметног објекта не сме угрожавати путни профил јавног пута – улице, безбедно одвијање саобраћаја на делу улице у непосредној близини, будуће редовно одржавање и не сме проузроковати потешкоће и додатне трошкове одржавања и експлоатисања.
- У заштитном појасу јавног пута, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод и други слични објекти, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и слично, по претходној сагласности управљача пута. Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.
- Подземни каблови, бетонски стубови, као и сва остала надземна инсталација се могу поставити само ван коловозне површине (коловоз, тротоар и банкина) на оним парцелама које се користе као путно земљиште, а у надлежности су ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој. Сви прелази преко путног земљишта морају се урадити искључиво подбушивањем како не би дошло до оштећења коловозних и тротоарских површина.
- Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1.50%. Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.
- Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије. Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно, елементи оградe не смеју угрожавати прегледност за функционисање саобраћаја на саобраћајници (путу).
- Извођење радова мора бити у складу са важећим Законом о планирању и изградњи.
- Израда техничке документације, грађење, надзор, технички преглед, као и пуштање у рад морају бити у складу са важећим законом.

Општи услови за постављање подземних инсталација:

- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3м са сваке стране
- Минимална дубина подземних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5м.
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,2м.

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

- Инсталације морају бити постављене минимално 3м од крајње тачке попречног профила пута
- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупa предметног пута.
- Не дозвољава се вођење инсталација кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта (насип, усек, јарак и сл).

Услови за надземно укрштање:

- Електрични стубови, од спољне ивице земљишног појаса пута, морају бити постављени на растојању које не може бити мање од висине стуба.
- Потребно је обезбедити сигурносну висину од минимум 7м, рачунато од горње ивице нивелете коловоза до најнижег проводника, при најнеповољнијим температурним условима.

Код извођења радова водити рачуна о:

Раскопавање у зони ван коловозне површине:

- Материјал из ископа мора бити одмах уклоњен, а ради физичке заштите радова и учесника у саобраћају неопходно је ров оградити адекватном дрвеном оградом. Земљане радове изводити тако да се материјал из ископа не растура и додатно не прља коловоз или затворени систем за одводњавање атмосферских вода.

Затрпавање у зони ван коловозне површине:

- Инсталација која се полаже у ров, мора бити положена на носивом и обрађеном тлу, на “јастуку” од ситнозрног некохерентног материјала (песак), у целој ширини рова. Дебљина “јастука” треба да буде минимум 10-20цм. Зона око инсталација и зона минимум до 30цм изнад инсталација, насипа се некохерентним материјалом у слојевима до минимум 15см и сабија одговарајућим ручним алатом-лаким механичким средством. Затрпавање рова у зони испуне извести погодним некохерентним материјалом у слојевима до минимум 30цм, при чему се сваки слој посебно збија. Збијање до 1м изнад инсталација вршити лаким средствима (ручни сабијачи, “жабе”, вибро плоче, лаки статички и вибро ваљци), а преко 3м могу се користити тешка средства за збијање (тешки статички и вибро ваљци, јежеви). У “погодан некохерентни материјал” сврставају се некохерентни крупнозрни добро гранулисани песковити шљункови (чист “моравац”), једнолично гранулисани пескови и шљункови са степеном неравномерности У10, дробљени камен крупноће до 30мм (У6) и кохерентни материјал са учешћем шљунковито - дробљеног материјала 30%.

- За контролу квалитета материјала којим се врши затрпавање зоне испуне у саобраћајници неопходно је приложити доказе о извршеним испитивањима коришћеног материјала (гранулометријски састав; границе конзистенције; садржај органских и сагорљивих материја). Уграђивање и степен збијености материјала у саобраћајници контролише се методом одређивања запреминских тежина насутог материјала (балон тест, метода песка, метода цилиндром, нуклеарна метода), као и другим методама (пенетрациони тест + ЦБР). Одређивање модула стишљивости на завршном нивоу зоне испуне може се вршити динамичким апаратом. Захтевани модул стишљивости на коти постелице коловоза је мин $M_s=40\text{Мпа}$. Насипање рова у зони испуне извести до горње површине постојеће коловозне конструкције.
- Радове на контроли збијености материјала у зони испуне и на испитивању модула стишљивости у зони коловозне конструкције изводи акредитована лабораторија по избору и о трошку инвеститора, а у присуству представника ЈП уа уређење грађевинског земљишта и развој Прибој. Контролу извођења радова из ове сагласности, врши представник ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој.
- Након полагања инсталација у ров, а пре отпочињања радова у зони испуне, инвеститор радова мора да изведене радове пријави Републичком геодетском заводу - Служба за катастар непокретности, ради евидентирања насталих промена. Подносилац захтева је обавезан да ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој обавести о дану и часу отпочињања радова по издатој сагласности најкасније осам дана пре отпочињања радова ради вршења контроле на њиховом извођењу. О почетку радова на вршењу свих контролних испитивања и радова у зони коловозне конструкције, ради присуствовања, ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој обавештава инвеститор најкасније три дана пре испитивања.
- За несолидно изведене радове по овој сагласности у зони инсталација, зони испуне и у зони коловозне конструкције одговорност носи инвеститор радова. Гарантни рок за изведене радове је две године од дана пријема истих од стране ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој. Све евентуалне штете које ЈП за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој може имати у току извођењу или у гарантном року, по основу извођења радова из ове сагласности падају на терет подносиоца захтева.

Код истовара материјала на градилишту водити рачуна о следећем:

- Истовар са камиона изводи се на градилишту од стране извођача радова на изградњи објекта. При томе треба обезбедити примену свих важећих прописа и других услова везаних за безбедност и сигурност при раду.
- Сав материјал, делови и прибори морају се истоварити на прикладан начин, којим се чува истоварана роба, и не смеју се никако бацати са транспортне платформе камиона на земљу.
- Материјал и друге делове треба складиштити на равним, сувим местима, по могућности разврстане по категоријама и димензијама. Не дозволити складиштење на терену који је угрожен подземном водом или који је изложен атмосферским водама.

Јавно предузеће за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој
 31330 Прибој, ул.12. јануара бр. 5/III
 Тел. +381 (0) 33 2448099; Тел/Факс. +381 (0) 33 2452005
 МБ 17121090; ПИБ 101203870; ЖР 160-462900-28
 Е-маил: direkcijapriboj@gmail.com

Остали услови:

- Коловоз вратити у првобитно стање у нивелационом смислу и у смислу носивости. Све пратеће елементе пута са којима радови долазе у колизију, вратити у првобитно стање. Радови и предмет радова не сме реметити одводњавање пута/коловоза.
- Уколико постоји потреба, измену саобраћаја вршити уз предходну израду пројекта привремене саобраћајне сигнализације и сагласност управљача пута, постављањем привремене саобраћајне сигнализације којом се означавају радови на путу и уз асистенцију општинске саобраћајне и комуналне инспекције, као и надлежне саобраћајне полиције.
- Техничку документацију и извођење радова урадити у складу са свим важећим Законима, подзаконским актима и Прописима из области за коју се односе ови услови.
- Предузеће и појединци који израђују пројектну документацију неопходно је да имају важеће лиценце и решења за обављање делатности, везане за израду техничке документације за овај комплекс.
- Сва могућа оштећења јавних површина и имовине, инвеститор је у обавези да отклони о свом трошку.

Прилог:

- Ваш захтев

ДИРЕКТОР

Здравко Пешут, дипл.еиц, ср
ПРИБОЈ



Јавно предузеће за уређење грађевинског земљишта и развој Прибој
31330 Прибој, ул.12. јануара бр. 5/III
Тел. +381 (0) 33 2448099; Тел/Факс. +381 (0) 33 2452005
МБ 17121090; ПИБ 101203870; ЖР 160-462900-28
Е-маил: direkcijapriboj@gmail.com

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ
Општинска управа Прибој
Одељење за
урбанизам, грађевинарство, комунално-
стамбене и имовинско-правне послове



PJ Транспорт Београд

Наш број: _____

Датум: _____

ПРЕДМЕТ: Одговор на допис Општине Прибој од 08.05.2026 год.

На основу захтева од 08.05.2026 год., за обрађивача плана „ДБА“ доо, 21000 Нови Сад, за носиоца израде Плана детаљне регулације Општине Прибој, који је заведен у фирми „Транспортгас Србија“ доо Нови Сад РЈ Београд под бр. 02-02-3/256 од 13.05.2026. за издавање услова за израду Плана детаљне регулације (ПДР) Општине Прибој, за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања – Суво Поље обавештавамо Вас:

На предметном подручју, а за издавање услова за израду ПДР-а градског подручја Општине Прибој, не налазе се транспортни гасоводи у функцији од челичних цеви високог притиска (16-50 bar) у надлежности „Транспортгас Србија“ доо Нови Сад.

Напомена:

Десетогодишњим планом развоја транспортног система гасовода, планирана је изградња гасовода. Разводни гасовод Златибор-Пријеноље са одвојцима за Прибој и Нову Варош и разводни гасовод Глоговик-Сјеница са припадајућим ГМРС.

На основу Одлуке о изради Просторног плана подручја посебне намене са елементима детаљне регулације за разводни гасовод (РГ) 08-20 Златибор-Пријеноље са одвојцима за Прибој разводни гасовод (РГ) 08-21 и Нову Варош разводни гасовод (РГ) 08-22 и разводни гасовод (РГ) 09-04/3 ГРЧ Глоговик – Сјеница дефинисана је изградња разводног гасовода Златибор – Пријеноље – Нова Варош – Прибој - Сјеница.

Рок важности овог документа је годину дана од дана његовог издавања.

Обрадио: Бојана Винчић Ђуровић маст.инж

Бојана Винчић Ђуровић



РЈ транспорт Београд
Руководилац РЈ Београд

Драган Икониновић, дипл.маш.инж.



Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
12. Јануара 108
31330 Прибој

Број: 130-00-UTD-003-506/2026-002
Датум: 18.05.2026

dba DOO NOVI SAD
Del. br. UD-M2/2026
Datum: 01.06.2026.

Предмет: Услови за потребе израде Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања - Суво поље

На основу вашег захтева број 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 27.04.2026. године, који је код нас заведен дана 08.05.2026. године под бројем СЕВВ-32272 и достављене документације (Материјал за рани јавни увид Плана у електронској форми), обавештавамо вас о следећем:

1. Према послатој документацији, видљиво је да у обухвату предметног плана нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.
2. Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, у обухвату предметног плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије“ А.Д.
3. У случају градње ТК линијских објеката од електропроводног материјала (бакарни ТК каблови), у оквиру граница обухвата ПДР-а, због индуктивног утицаја високонапонских далековаода који се налазе ван оквира граница обухвата Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања - Суво поље потребно је обратити се за услове EMC АД.

Важност горе наведених услова је две године од датума издавања. Након истека овог рока подносилац захтева је дужан да тражи обнову важности истих.

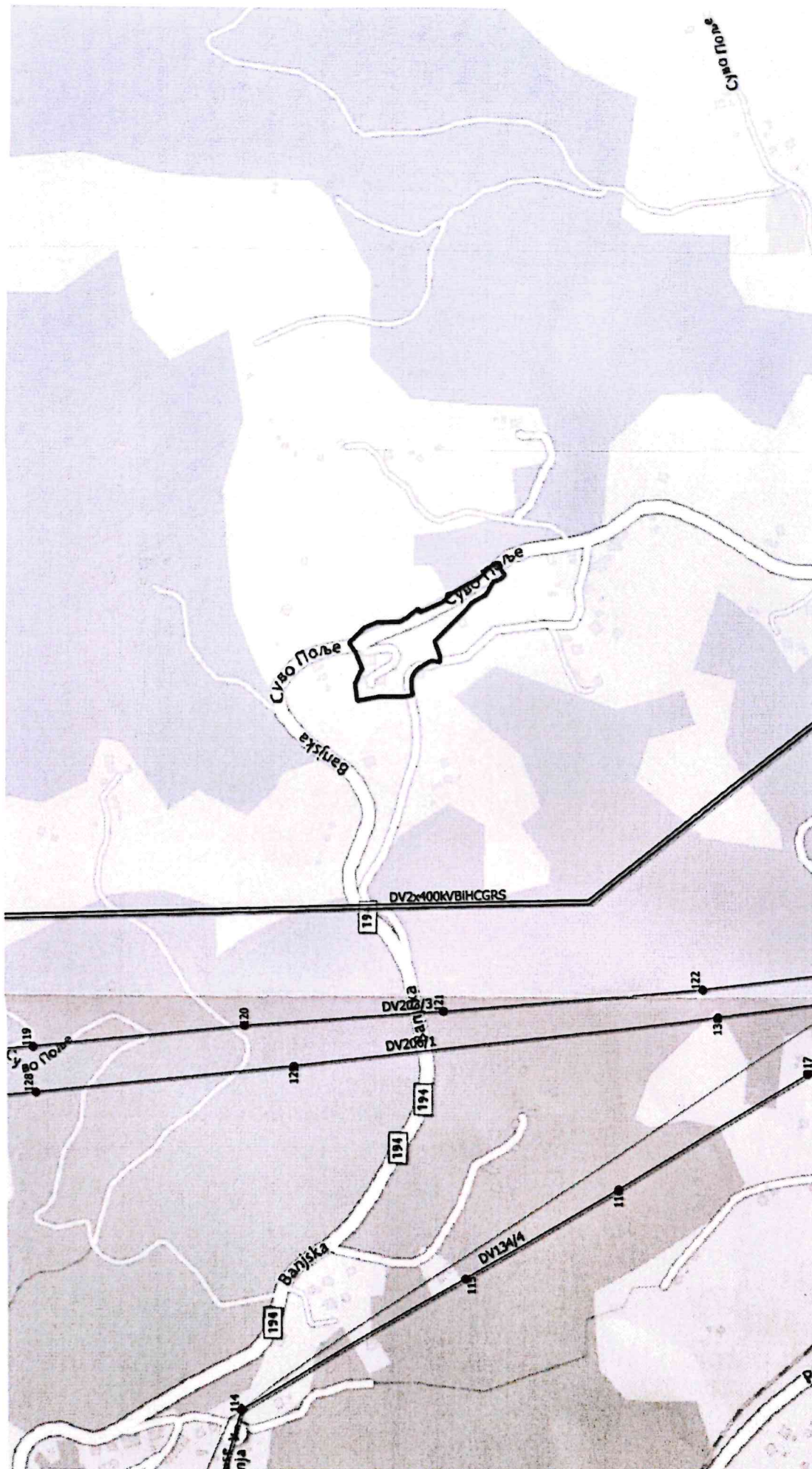
За сва додатна објашњења можете се обратити Сектору за процену стања елемената високонапонских водова, Дирекција за асет менаџмент, Улица војводе Степе 412, 11000 Београд, Димитрију Марковићу на тел. 011/3957-257 и Александру Куколечи на тел. 011/3957-156.

С поштовањем,

Извршни директор за пренос
електричне енергије
Бранко Ђорђевић, дипл. инж. електр.

Копије доставити:

- Пренос електричне енергије, Дирекција за одржавање преносног система, Регионални центар одржавања Београд
- Пренос електричне енергије, Дирекција за асет менаџмент, Центар за анализу стања елемената преносног система, Сектор за процену стања елемената високонапонских водова, Служба за издавање услова, мишљења и сагласности
- Архива





Сектор за развој

Република Србија
Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам,
грађевинарство, комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
12. Јануара бр. 108
31333 Прибој
ПАК:515231

Ваш број: _____

Наш број: 06-01/1293/1

Датум: 27-05-2026

РН 752/26

Предмет: Услови за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања Суво Поље

Поштовани,

Поводом захтева за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања Суво Поље, обавештавамо Вас да у обухвату предметног Плана у надлежности ЈП „Србијагас“ не постоји изграђена гасоводна мрежа или објекти, сходно томе ЈП „Србијагас“ нема посебних услова са становишта прописане заштите изграђене гасоводне мреже.

Рок важности овог документа је две године од дана његовог издавања.

С поштовањем,

ЈП
СЕКТОР ЗА РАЗВОЈ
ДИРЕКТОР
Владимир Јовић, дипл.инж.маш.

03 Бр. 021-1824/2
19.6.2026. године



dba DOO NOVI SAD

UD-122/2026

Bel. br. Datum: 01.07.2026.

ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА ПРИБОЈ

Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и
имовинско-правне послове
31330 Прибој
ул. 12. Јануара бр. 108

Предмет: Обавештење

Заводу за заштиту природе Србије, обратили сте се захтевом, 03 Бр. 021-1824/1 од 6.5.2026. године, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања - Суво Поље.

Уз захтев је достављен Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања - Суво Поље, израђен од стране Друштва за пројектовање, инжињеринг и консалтинг „ДБА” доо, Нови Сад, ул. Марка Миљанова, бр. 4. Одговорни урбаниста: Ђорђе Бајић, дипл.инж.арх., број лиценце: 200 1385 13.

На основу достављеног елабората за рани јавни увид утврђено је да је у току израда измене Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој, која би третирали и локацију на којој се планира изградња хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, а која би подразумевале измену намене на кат. парц. бр. 5944/8, 3170/1, 3170/2, 3171/3 и 3170/2 из комерцијалних делатности – Туристички садржаји, Пансиони, у комерцијалне делатности – Туристички садржаји, Хотели. Такође, обухват плана би се проширио на кат. парц. број 1381/1 КО Бања и део кат. парц. број 5944/1 КО Бања.

С тим у вези, обавештавамо вас да је потребно да поднесете нови захтев за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања - Суво Поље, након што измене Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој буду усвојене.

в.д. ДИРЕКТОРА

Александра Поповић



Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви х 2



"GEOMEHANIKA", d.o.o.

25-12/34

Br. _____

16.12.2025.god.

BEOGRAD

***Elaborat
o geotehničkim uslovima izgradnje
ugostiteljskog objekta
na kp 3172/2 KO Banja Priboj***

Beograd, decembar 2025.

1.1. NASLOVNA STRANA ELABORATA O GEOTEHNIČKIM USLOVIMA

Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

Naručilac: DBA DOO NOVI SAD
Ul. Jovana Cvijića 10, Novi Sad

Objekat: Ugostiteljski objekat na kp 3172/2 KO Banja Priboj

Vrsta radova: Nova gradnja

Izrađivač: Geomehanika d.o.o., Dobropoljska 21, Beograd

Odgovorno lice izrađivača: Ivica Ivandić, direktor

Potpis: 

Ovlašćeno lice: Ivica Ivandić dipl.inž.geol.

Broj licence: 391 L619 12

Potpis: 

Broj elaborata: 25-12/34

Mesto i datum: Beograd, 16.12.2025.

"Obaveštenje koje treba pročitati pre upotrebe ove tehničke dokumentacije: Tehnička dokumentacija pripremljena je isključivo za potrebe klijenata firme GEOMEHANIKA d.o.o. i sadrži privilegovane informacije. Korišćenje ove dokumentacije i otkrivanje njenog sadržaja od strane neovlašćenih lica strogo je zabranjeno."

"Ova tehnička dokumentacije (kao i sva pisma, informacije, mišljenja i saveti koji se Vama pružaju) isključivo je vlasništvo GEOMEHANIKE d.o.o., jeste i mora ostati strogo privatna i poverljiva u svakom trenutku. Posedovanje ovog dokumenta ne predstavlja na bilo koji način pravo da se isti reprodukuje ili objavi u celini ili u bilo kom svom delu. Ova tehnička dokumentacija i bilo koja informacija sadržana u njoj može da se koristi samo od strane korisnika i može se koristiti samo u svrhu za koju je ugovorena. GEOMEHANIKA d.o.o. nije odgovorna za informacije korišćene u ovom izveštaju koje su dobijene od korisnika. Ova dokumentacija ne služi u verifikacione svrhe. Ova dokumentacije ne bi trebalo da se reprodukuje (u celini ili delimično), i ne treba je dovoditi u vezu sa bilo kojim drugim dokumentom, ili biti stavljena na raspolaganje trećim licima (u bilo kom obliku) bez prethodne pismene saglasnosti firme GEOMEHANIKA d.o.o."

1.2. SADRŽAJ ELABORATA O GEOTEHNIČKIM USLOVIMA

1.1.	Naslovna strana elaborata o geotehničkim uslovima
1.2.	Sadržaj elaborata o geotehničkim uslovima
1.3.	Rešenje o imenovanju ovlašćenog lica
1.4.	Izjava ovlašćenog lica
1.5.	Tekstualna dokumentacija
1.6.	Grafička dokumentacija

1.3. REŠENJE O IMENOVANJU OVLAŠĆENOG LICA

Na osnovu člana 32. Pravilnika o sadržini, načinu i postupku izrade i načinu vršenja kontrole tehničke dokumentacije prema klasi i nameni objekta („Sl. glasnik RS“, br. 96/2023), kao:

OVLAŠĆENO LICE

Za izradu Elaborata o geotehničkim uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj imenuje se:

Ivica Ivandić, dipl.inž.geol. br. licence: 391 L619 12

Izrađivač: Geomehanika d.o.o., Dobropoljska 21, Beograd

Odgovorno lice / zastupnik: Ivica Ivandić, dipl.inž.geol., direktor

Potpis:

Broj elaborata: 25-12/34

Mesto i datum: Beograd, decembar 2025.

1.4. IZJAVA OVLAŠĆENOG LICA

Kao ovlašćeno lice koje je izradilo Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj:

Ivica Ivandić, dipl.inž.geol.

IZJAVLJUJEM

1. da je Elaborat o geotehničkim uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj izrađen u skladu sa Zakonom o planiranju i izgradnji („Službeni glasnik RS“, br. 72/2009, 81/2009 - ispravka, 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - dr. zakoni, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025), Zakonom o rudarstvu i geološkim istraživanjima („Službeni glasnik RS“, 101/2015, 95/2018 - dr. zakon, 40/2021), propisima, standardima i normativima iz oblasti izgradnje objekata i pravilima struke;

2. da je na način predviđen elaboratom, odnosno studijom obezbeđeno ispunjenje odgovarajućeg osnovnog zahteva za objekat.

Ovlašćeno lice:

Ivica Ivandić, dipl.inž.geol.

Broj licence:

391 L619 12

Potpis:

Broj elaborata:

25-12/34

Mesto i datum:

Beograd, decembar 2025.



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ ПРОЈЕКТАНТА

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Ивица А. Ивандић

дипломирани инжењер геологије

ЈМБ 0411962710220

одговорни пројектант

на изради геотехничких и инжењерскогеолошких подлога

Број лиценце

391 L619 12



У Београду,
11. октобра 2012. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-1250
Београд, 17.01.2025. 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 Ивица А. Ивандић, дипл. инж. геол.
лиценца број

391 Л619 12

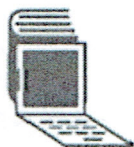
**Одговорни пројектант на изради геотехничких и
инжењерскогеолошких подлога**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 22.01.2026.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



5000236483795

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ
СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**Матични / Регистарски
број

17571800

СТАТУСИ

Статус привредног субјекта

Активан

Са статусом социјалног
предузетништва

Не

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма

Друштво са ограниченом одговорношћу

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име

DOO ZA GEOTEHNIČKA ISTRAŽIVANJA, PROJEKTOVANJE,
TRGOVINU I USLUGE GEOMEHANIKA, BEOGRAD (SAVSKI
VENAC)

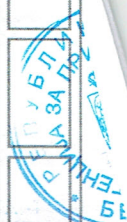
Скраћено пословно име

GEOMEHANIKA DOO BEOGRAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта		
Општина	САВСКИ ВЕНАЦ	
Место	БЕОГРАД (САВСКИ ВЕНАЦ), САВСКИ ВЕНАЦ	
Улица	Добропољска	
Број и слово	21	
Спрат, број стана и		

СЛОВО	/ /	
Адреса за пријем електронске поште		
Е- пошта	office@geomehanika.rs	



ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	14.08.2004	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7112	
Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	103544468	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	220-0758100000750-17 155-0070100136870-87 220-0757000001183-33 105-0813120000067-11 220-0730200001913-14 155-0000000042165-03 220-0000000159588-23 155-0000000022823-23 325-9500600039992-63 105-0813801000051-91 325-9601600005932-82 220-0000000159587-26	
Подаци о статусу / оснивачком акту		
Не постоји обавеза овере измена оснивачког акта	Датум важећег статута	

Датум важећег оснивачког акта

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Ивица Презиме Ивандић

ЈМБГ 0411962710220

Функција Директор

Ограничење
супотписом не постоји ограничење супотписом

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Име и презиме Душица Ивандић

ЈМБГ 0603965715076

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

Уписан: 4,175.70 EUR, у противвредности од
334,397.34 RSD

износ

датум

Уплаћен: 2,055.08 EUR, у противвредности од
151,402.68 RSD

25.08.2004

износ

датум

Уплаћен: 2,120.62 EUR, у противвредности од

10.12.2005

182,994.66 RSD

износ(%)

Удео

100.000000000000

Основни капитал друштва

Новчани

износ

датум

Уписан: 4,175.70 EUR, у противвредности од
360,333.68 RSD

износ

датум

Уплаћен: 4,175.70 EUR, у противвредности од
360,333.68 RSD

10.12.2005

Огранци

1.	Назив	GEOMEHANIKA DOO BEOGRAD-OGRAK SEKTOR SEVER, NOVI SAD	
	Шифра делатности	7112	
	Назив делатности	Инжењерске делатности и техничко саветовање	
	Адреса		
	Општина	НОВИ САД	
	Место	НОВИ САД	
	Улица	Сентандрејски Пут	
	Број и слово	145А	
	Спрат, број стана и слово	/ /	
	Додатни опис		

Заступници

Физичка лица

1.

Име	Ивица	Презиме	Ивандић
ЛМБГ	0411962710220		
Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		



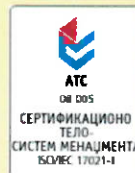
Регистратор, Миладин Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 20.06.2025. године у 11:48:29 часова

С Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbije
20.06.2025. 11:51:22



StandCert



izdaje

Sertifikat

Br. QS-1205

kojim se potvrđuje da je
sistem menadžmenta kvalitetom
organizacije

GEOMEHANIKA DOO BEOGRAD

Dobropoljska 21, Beograd, Srbija

usaglašen sa zahtevima standarda
SRPS ISO 9001:2015

predmet i područje sertifikacije

**geotehnički i građevinski inženjering u putogradnji, niskogradnji
i visokogradnji, uzorkovanje i laboratorijska geomehanička
ispitivanja uzoraka tla i ispitivanja građevinskih materijala**

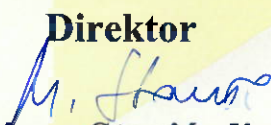
Predmet i područje sertifikacije se odnosi i na lokaciju Sentandrejski put 145A, Novi Sad, Srbija

datum stupanja na snagu dodeljivanja sertifikacije: 25.04.2025.

datum isteka sertifikacije: 24.04.2028./uz obavljanje godišnjih nadzora sa pozitivnim ishodom
izdanje 01

datum prve sertifikacije: 25.04.2010.

Direktor

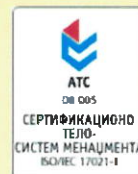

mr Mirjana Stanić, dipl. inž.



StandCert d.o.o. Bulevar vojvode Mišića 39a, Beograd, Srbija



StandCert



izdaje

Sertifikat

Br. OH-0559

kojim se potvrđuje da je
sistem menadžmenta bezbednošću i zdravljem na radu
organizacije

GEOMEHANIKA DOO BEOGRAD

Dobropoljska 21, Beograd, Srbija

usaglašen sa zahtevima standarda

SRPS ISO 45001:2018

predmet i područje sertifikacije

geotehnički i građevinski inženjering u putogradnji, niskogradnji
i visokogradnji, uzorkovanje i laboratorijska geomehanička
ispitivanja uzoraka tla i ispitivanja građevinskih materijala

Predmet i područje sertifikacije se odnosi i na lokaciju Sentandrejski put 145A, Novi Sad, Srbija

datum stupanja na snagu dodeljivanja sertifikacije: 25.04.2025.

datum isteka sertifikacije: 24.04.2028./uz obavljanje godišnjih nadzora sa pozitivnim ishodom

izdanje 01

datum prve sertifikacije: 25.04.2016.

Direktor

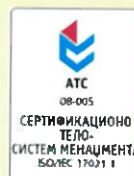
mr Mirjana Stanić, dipl. inž.



StandCert d.o.o. Bulevar vojvode Mišića 39a, Beograd, Srbija



StandCert



izdaje

Sertifikat

Br. ES-0687

kojim se potvrđuje da je
sistem menadžmenta životnom sredinom
organizacije

GEOMEHANIKA DOO BEOGRAD

Dobropoljska 21, Beograd, Srbija

usaglašen sa zahtevima standarda
SRPS ISO 14001:2015

predmet i područje sertifikacije

geotehnički i građevinski inženjering u putogradnji, niskogradnji
i visokogradnji, uzorkovanje i laboratorijska geomehanička
ispitivanja uzoraka tla i ispitivanja građevinskih materijala

Predmet i područje sertifikacije se odnosi i na lokaciju Sentandrejski put 145A, Novi Sad, Srbija

datum stupanja na snagu dodeljivanja sertifikacije: 25.04.2025.

datum isteka sertifikacije: 24.04.2028./uz obavljanje godišnjih nadzora sa pozitivnim ishodom

izdanje 01

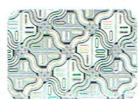
datum prve sertifikacije: 25.04.2016.

Direktor


mr Mirjana Stanić, dipl. inž.



StandCert d.o.o. Bulevar vojvode Mišića 39a, Beograd, Srbija



Акредитационо тело Србије

Accreditation Body of Serbia

Београд

Belgrade

додељује

awards

02490

СЕРТИФИКАТ О АКРЕДИТАЦИЈИ

Accreditation Certificate

којим се потврђује да тело за оцењивање усаглашености
confirming that Conformity Assessment Body

Геомеханика ДОО Београд
Лабораторија за геомеханику,
грађевинске материјале и теренска испитивања
Београд

акредитациони број

accreditation number

01-198

задовољава захтеве стандарда

fulfils the requirements of

SRPS ISO/IEC 17025:2017

(ISO/IEC 17025:2017)

те је компетентно за обављање послова испитивања

and is competent to perform testing activities

који су специфицирани у важећем издању Обима акредитације

as specified in the valid Scope of Accreditation

Важеће издање Обима акредитације доступно је на интернет адреси: www.ats.rs

Valid Scope of Accreditation can be found at: www.ats.rs

Акредитација додељена

Date of issue

16.04.2025.

Акредитација важи до

Date of expiry

10.12.2027.



ДИРЕКТОР

мр Драган Пушара

Акредитационо тело Србије је потписник Мултилатералног споразума о признавању еквивалентности система акредитације Европске организације за акредитацију (EA MLA) и ILAC MRA споразума у овој области. / ATS is a signatory of the EA MLA and ILAC MRA in this field.



ОБИМ АКРЕДИТАЦИЈЕ

Scope of Accreditation

Акредитовано тело за оцењивање усаглашености / *Accredited conformity assessment body*

Геомеханика ДОО Београд
Лабораторија за геомеханику, грађевинске материјале и теренска испитивања
Београд, Добропољска 21

Стандард / *Standard:*

SRPS ISO/IEC 17025:2017
(ISO/IEC 17025:2017)

Скраћени обим акредитације / *Short description of the scope*

- физичка и механичка испитивања грађевинских материјала: бетон, камени агрегат, асфалтне мешавине и стене) / *physical and mechanical testing of building materials (concrete, stone aggregate, bituminous mixtures and rocks);*
- физичка и механичка испитивања грађевинског материјала (геомеханика) / *physical and mechanical testing of building materials (geomechanics).*
- узорковање грађевинских материјала (стена и тла) / *sampling of building materials (rock and soil)*



Детаљан обим акредитације / Detailed description of the scope

Место испитивања: у лабораторији и на терену* (Нови Сад, Сентандрејски пут 145 А) Физичка и механичка испитивања грађевинских материјала и геомеханичко испитивање тла				
Р. Б.	Предмет испитивања/ материјал / производ	Врста испитивања и/или карактеристика која се мери (техника испитивања)	Опсег мерења (где је примењиво)	Референтни документ
1.	Тло	Одређивање влажности		SRPS U.B1.012:1979 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-1:2015 SRPS EN ISO 17892-1:2015/A1:2023
		Одређивање запреминске масе		SRPS U.B1.013:1992 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-2:2015, т.5.1
		Одређивање запреминске масе чврстих честица		SRPS U.B1.014:1988 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-3:2016
		Одређивање гранулометријског састава		SRPS U.B1.018:2005 т.3.1 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-4:2017 т.5.2 и т.5.3
		Одређивање границе течења и пластичности тла		SRPS U.B1.020:1980 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-12:2018 SRPS EN ISO 17892-12:2018/A1:2022 SRPS EN ISO 17892-12:2018/A2:2023
		Одређивање садржаја сагорљивих и органских материја тла		SRPS U.B1.024:1968
		Одређивање садржаја карбоната		SRPS U.B1.026:1968
		Опит директног смицања тла		SRPS U.B1.028:1996 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-10:2019
		Испитивање једнооксијалне чврстоће при притиску		SRPS U.B1.030:1968 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-7:2018

Место испитивања: у лабораторији и на терену* (Нови Сад, Сентандрејски пут 145 А) Физичка и механичка испитивања грађевинских материјала и геомеханичко испитивање тла				
Р. Б.	Предмет испитивања/ материјал / производ	Врста испитивања и/или карактеристика која се мери (техника испитивања)	Опсег мерења (где је примењиво)	Референтни документ
1.	Тло (наставак)	Едометарско испитивање степенастим оптерећењем		SRPS U.B1.032:1969 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-5:2017
		Одређивање односа влажности и суве запреминске масе		SRPS U.B1.038:1997 - повучен
		Лабораторијско одређивање калифорнијског индекса носивости		SRPS U.B1.042:1997 - повучен
		Одређивање модула стишљивости методом кружне плоче*		SRPS U.B1.046:1968
		Одређивање модула деформације помоћу оптерећења кружном плочом*		SRPS U.B1.047:1997
		Испитивање тла у триаксијаним, неконсолидованим и недренираним условима		SRPS U.B1.029:1996 - повучен
				SRPS EN ISO 17892-8:2018
2.	Бетон	Чврстоћа при притиску узорака за испитивање		SRPS ISO 4012:2000 - повучен
				SRPS EN 12390-3:2019
		Запреминска маса очврслог бетона		SRPS EN 12390-7:2019 SRPS EN 12390-7:2019/ AC:2021
		Испитивање чврстоће при притиску		SRPS EN 12504-1:2019 SRPS EN 12504-1:2019/ AC:2021 (изузев Т.6)
		Дубина пенетрације воде под притиском		SRPS U.M1.015:1998 - повучен
				SRPS EN 12390-8:2019

Место испитивања: у лабораторији и на терену* (Нови Сад, Сентандрејски пут 145 А) Физичка и механичка испитивања грађевинских материјала и геомеханичко испитивање тла				
Р. Б.	Предмет испитивања/ материјал / производ	Врста испитивања и/или карактеристика која се мери (техника испитивања)	Опсег мерења (где је примењиво)	Референтни документ
3.	Агрегат	Оцена садржаја ситних честица-испитивање еквивалента песка		SRPS EN 933-8:2016
		Одређивања облика зрна - индекс облика		SRPS EN 933-4:2010
		Методe одређивања отпорности на дробљење		SRPS EN 1097-2:2020, т.5
		Одређивање гранулометријског састава – метода просејавања		SRPS EN 933-1:2013
		Невезане и хирауличким везивом везане мешавине- Методе испитивања за лабораторијско одређивање калифорнијског индекса носивости, непосредног индекса носивости и линеарног бубрења		SRPS EN 13286-47:2022
		Невезане и хирауличким везивом везане мешавине- Методе испитивања за лабораторијску референтну запреминску масу и садржај воде – Збијање по Проктору		SRPS EN 13286-2:2012 SRPS EN 13286-2:2012/AC:2013
4.	Асфалтне мешавине	Одређивање дебљине асфалтних слојева у коловозу		SRPS EN 12697-36:2022
		Одређивање запреминске масе асфалтних узорка		SRPS EN 12697-6:2020
		Одређивање димензије асфалтног узорка		SRPS EN 12697-29:2020
		Испитивање по Маршалу		SRPS EN 12697-34:2020
		Одређивање гранулометријског састава		SRPS EN 12697-2:2019
		Одређивање референтне запреминске масе		SRPS EN 12697-9:2011 - повучен
5.	Коловозне конструкције	Стандардна метода за мерење дефлексија коловоза FWD уређајем*		ASTM D 4694-09 (2020)

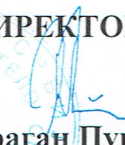
Место испитивања: у лабораторији (Нови Сад, Сентандрејски пут 145 А) Физичка и механичка испитивања грађевинских материјала (стене)				
Р. Б.	Предмет испитивања/ материјал / производ	Врста испитивања и/или карактеристика која се мери (техника испитивања)	Опсег мерања (где је примењиво)	Референтни документ
1.	Стене	Одређивање запреминске масе са порама и шупљинама		SRPS B.B7.113:1993 - повучен
		Метода одређивања једнооксијалне чврстоће при притиску		SRPS B.B7.126:2020
		Метода одређивања чврстоће при затезању — Индиректна метода		SRPS B.B7.127:2020

Узорковање (тло, стене и бетон)			
Р.Б.	Предмет узорковања материјал/производ	Врста узорковања	Референтни документ
1.	Тло	Узимање узорака тла	SRPS U.B1.010:2000 - повучен
2.	Тло и стене	Узимање узорака тла и стена	SRPS EN ISO 22475-1:2022 т.6.2.2, 6.3.2.6 и 6.4.1
3.	Бетон очврсли	Језгровани узорци (кернови) узимање узорака	SRPS EN 12504-1:2019 SRPS EN 12504-1:2019/ AC:2021, т.6

Овај Обим акредитације важи само уз Сертификат о акредитацији број /
 This Scope of accreditation is valid only with Accreditation Certificate No

01-198

Акредитација важи до /
 Accreditation expiry date 10.12.2027.

ДИРЕКТОР

 мр Драган Пушара

1.5. TEKSTUALNA DOKUMENTACIJA

SADRŽAJ:

1	UVOD	1
2	VRSTA I OBIM IZVEDENIH ISTRAŽNIH RADOVA.....	2
2.1	Terenska istraživanja.....	2
2.1.1	Rekognosciranje terena	2
2.1.2	Istražne jame.....	3
3	REZULTATI ISTRAŽIVANJA	5
3.1	Morfološke odlike terena.....	5
3.2	Geološka građa terena	5
3.3	Hidrogeološke odlike terena	6
3.4	Inženjerskogeološka svojstva terena i zastupljenih litoloških kompleksa stenskih masa.....	6
4	ZAKLJUČAK SA PREPORUKAMA TEHNIČKIH REŠENJA.....	7

Grafički prilozi:

- | | |
|---------------------------|-------|
| 1. Situacioni plan | 1:500 |
| 2. Profili istražnih jama | 1:25 |

1 UVOD

Na zahtev Investitora, preduzeće "GEOMEHANIKA" DOO iz Beograda, izvršilo je geomehanička terenska ispitivanja, u cilju izrade Geotehničkog Elaborata za potrebe izgradnje ugostiteljskog objekta na k.p. 3172/2 K.O. Banja Priboj, sa analizom kvaliteta. Elaborat je urađen na osnovu terenskih ispitivanja na samoj predmetnoj lokaciji.

Istražnim radovima je bilo potrebno definisati sledeće:

- litološku konstrukciju terena;
- fizičko mehaničke karakteristike zastupljenih prirodnih sredina,
- uslove temeljenja sa odgovarajućim geostatičkim proračunima.

Istražni prostor se nalazi na teritoriji opštine Priboj (slika 1)



Slika br. 1-širi istražni prostor

Geotehnički Elaborat, koji predstavlja podlogu za Glavni građevinski projekat budućeg objekta, obrađen je prema zahtevima projektnog rešenja. Na toj osnovi izvedena je analiza Geotehničkih uslova temeljenja budućeg objekta, pri čemu su za geostatičke proračune korišćeni parametri dobijeni laboratorijskim ispitivanjima iz arhivske dokumentacije za odgovarajuću geološku sredinu. Podatke o novoprojektovanom objektu, kao i ostale neophodne podatke, za izradu ovog Elaborata, dobili smo od Projektanta i Investitora.

U Elaboratu su pored tekstualnog izveštaja prikazani i neophodni grafički prilozi:

- situacioni plan sa položajem izvedenih istražnih radova;
- geološki profili istražnih jama;

Prilikom izrade ovog Elaborata uvažavani su svi važeći zakoni i tehnički normativi iz oblasti geoloških istraživanja i fundiranja objekata visokogradnje.

Elaborat sadrži 11 kucanih strana i 2 grafička priloga.

2 VRSTA I OBIM IZVEDENIH ISTRAŽNIH RADOVA

U cilju definisanja konstrukcije terena, fizičko-mehaničkih parametara zastupljenih sredina na mikrolokaciji budućeg objekta, izvedeni su sledeći istražni radovi:

2.1 TERENSKA ISTRAŽIVANJA

2.1.1 Rekognosciranje terena

U prvoj fazi istraživanja obavljeno je rekognosciranje terena i tom prilikom su prikupljeni preliminarni podaci o istražnom području (lokacija, morfologija, mikrolokacije budućih istražnih radova...).

Istražna lokacija se nalazi u jugozapadnom delu Srbije. Predmetna lokacija, na području Banja Priboj, nalazi se u zoni izraženog fluviokarstnog reljefa Starovlaško-raške visije. Reljef karakterišu duboko usečene rečne doline i kanjonski oblici, sa strmim do vrlo strmim padinama i izraženim visinskim razlikama na kratkim rastojanjima. Osnovu terena čine pretežno krečnjačke stenske mase, podložne karstifikaciji, sa lokalnim pojavama raspucanosti i neujednačene površinske i podzemne drenaže. U dolinskim delovima i na podnožjima padina prisutni su deluvijalno-koluvijalni i aluvijalni sedimenti, dok su na padinama mogući procesi erozije i povremenih plitkih klizišta, što je od značaja za geotehničku ocenu stabilnosti terena i uslove temeljenja. Morfologija užeg istražnog područja je karakteristika planinskih regija, sa nadmorskom visinom od cca 545 do 560 m.n.v. i lokacija je potpuno pristupačna za izvođenje istražnih radova. Detaljno inženjersko-geološko kartiranje terena izvršeno je na samom istražnom prostoru. Naselje u kome se nalaze predmetne parcele je infrastrukturno pokriveno.

Pregledom lokacije na predmetnoj parceli 3172/2 K.O Banja Priboj nisu registrovane pojave karakteristične za aktivno klizište, kao što su: pukotine na površini terena, krivljenje vertikalnih objekata (el. stubovi, staro drveće...) kao ni oštećenja na obližnjim objektima. Na lokaciji nisu registrovani pokreti mase tla, što vodi do zaključka da se radi o stabilnoj lokaciji u sadašnjim uslovima u terenu.



Slika br. 2- istražni prostor

2.1.2 Istražne jame

Istražne jame, dubine 0.8-1.7 metara, izvedene su na 12 opitnih mesta, lokacija je prikazana u prilogu br. 1 (situacija). Jame su iskopane rovokopačem.

Odmah po završenom iskopu jama izvršeno je detaljno inženjerskogeološko kartiranje iskopane jame uz makroskopsku determinaciju litoloških članova. Rezultati tog kartiranja dati su na prilogu br. 2. Mikrolokacija istražnih jama navedena je u tabeli br. 1.



Slika br. 3- Izvođenje istražnih jama

Istražne jame su rađena do dubine koja obezbeđuje potrebne podatke o tlu i usklađeno je sa vrstom i namenom objekta.

Na situaciji, prilog br. 1, prikazana je pozicija istražnih jama na predmetnoj lokaciji. Istražne jame su izvedene 12.12.2025. godine.

Tabela br. 1

Oznaka	Koordinate	Dubina
IJ-1	N: 4 822 745 E: 7 385 211	1.0m
IJ-2	N: 4 822 758 E: 7 385 207	1.7m
IJ-3	N: 4 822 750 E: 7 385 200	1.0m
IJ-4	N: 4 822 727 E: 7 385 218	1.0m
IJ-5	N: 4 822 736 E: 7 385 204	1.0m
IJ-6	N: 4 822 726 E: 7 385 205	0.8m
IJ-7	N: 4 822 717 E: 7 385 197	1.0m
IJ-8	N: 4 822 729 E: 7 385 195	1.1m
IJ-9	N: 4 822 741 E: 7 385 197	1.1m
IJ-10	N: 4 822 744 E: 7 385 190	1.5m
IJ-11	N: 4 822 719 E: 7 385 211	1.0m
IJ-12	N: 4 822 737 E: 7 385 219	1.1m

3 REZULTATI ISTRAŽIVANJA

3.1 MORFOLOŠKE ODLIKE TERENA

Lokalitet Banja Priboj nalazi se u jugozapadnoj Srbiji, u okviru područja obuhvaćenog listom Prijepolje, u slivu reke Lim, odnosno u širem fluviokarstnom i planinskom prostoru Starovlaško-raške visije. Teren je izražen planinski, sa duboko usečenim rečnim dolinama i naglašenim visinskim razlikama, dok su padine uglavnom strme do vrlo strme, sa lokalnim zaravnima i terasama u dolinskim delovima.

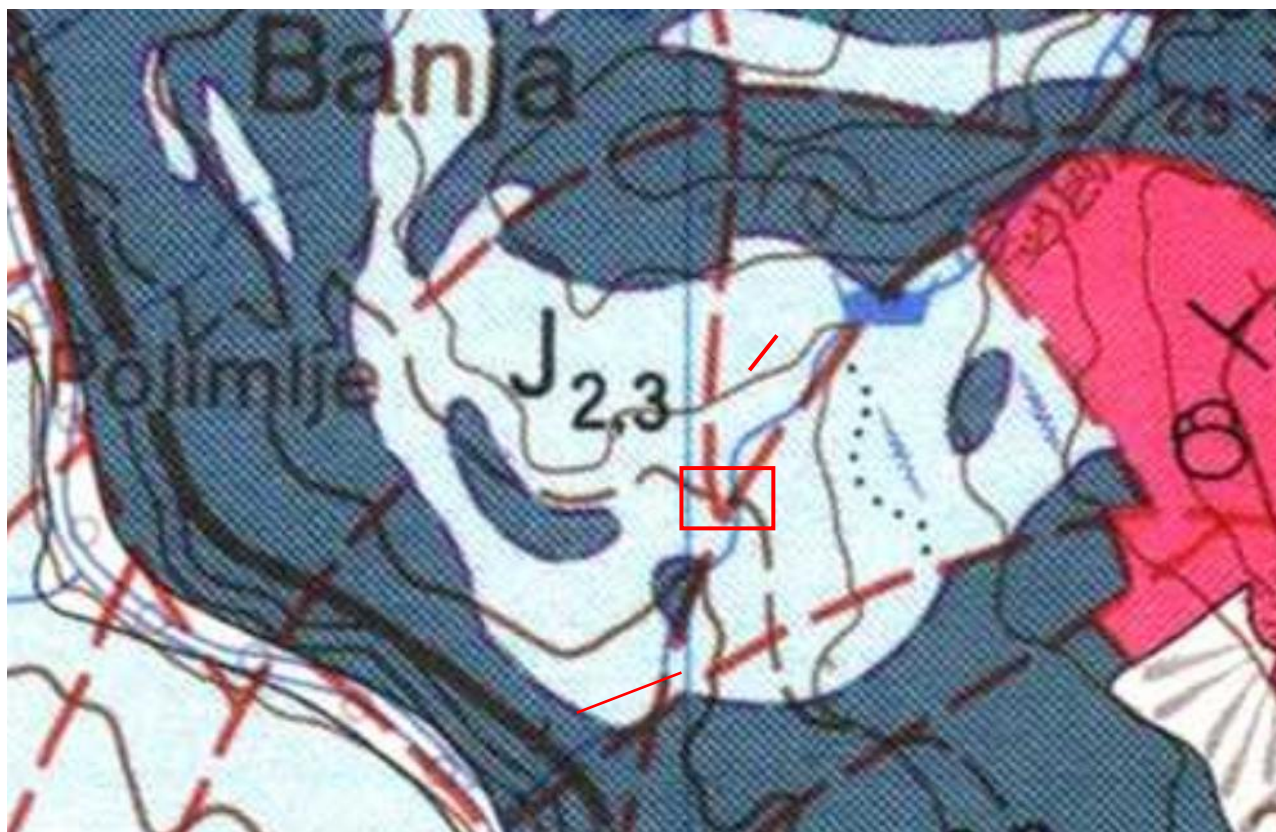
3.2 GEOLOŠKA GRAĐA TERENA

Širi istražni prostor pripada listu K 34-16 Prijepolje osnovne geološke karte R 1:100 000. Na slici br. 4 prikazan je deo Osnovne geološke karte sa položajem šireg istražnog područja.

Na osnovu sprovedenih istraživanja utvrđeno je da teren, do dubine istraživanja, izgrađuju kvartarni sedimenti jurske starosti.

Prema tumaču osnovne geološke karte u okolini Pribojske banje konstatovani su slojeviti krečnjaci karnijskog kata (gornji trijas). Šire područje izgrađuju pretežno trijaski krečnjaci (srednji i gornji trijas), često masivni do bankoviti, lokalno slojeviti. Stene su izraženo karstifikovane, sa pukotinama, rascepima i neujednačenom propusnošću

U neposrednoj i široj okolini javljaju se i deluvijalni i koluvijalni sedimenti na padinama i aluvijalni nanosi u dolinskim delovima (rečnih tokova)



Slika br. 4-isečak lista osnovne geološke karte K 34-16 Prijepolje

3.3 HIDROGEOLOŠKE ODLIKE TERENA

Na hidrogeološke odlike ispitivanog terena uticaj su imali morfologija, geološki sklop i litološki sastav pojedinih članova, kao i antropogeni uticaji.

Krečnjačka podloga omogućava razvoj karstne podzemne drenaže. Prisustvo termomineralnog vrela Pribojske banje potvrđuje duboku cirkulaciju podzemnih voda i povezanost sa rasednim zonama. Površinski tokovi su često kratki i bujičnog karaktera. Na padinama su mogući površinski erozioni procesi. Plitka klizanja u zoni raspadnutog i prekrivnog materijala.

3.4 INŽENJERSKOGEOLOŠKA SVOJSTVA TERENA I ZASTUPLJENIH LITOLOŠKIH KOMPLEKSA STENSKIH MASA

Analizom i sintezom svih podataka sprovedenih terenskih istraživanja terena i laboratorijskih ispitivanja dobijen je uvid u geološku građu, inženjerskogeološka i hidrogeološka svojstva ispitivanog terena, a kao krajnji rezultat dobijena je kvalitetna Geotehnička podloga za dalje projektovanje, kao i parametri tla neophodni za geostatičke proračune.

U građi terena učestvuju sledeći litološki članovi:

* Humus – tanak sloj pretežno organske zemlje koji će biti uklonjen prilikom izgradnje

* Deluvijalna prašina – prašinasto-glinovit materijal, tamno braon boje, prostire se cca od 0.2 do 0.8-1.4m dubine od površine terena. Dosta komada raspadnute stenske mase >dm veličine.

- pretpostavljeni parametri: **c=5-10 kPa** **γ=18.0-18.5 kN/m³** **φ=20-25°** **Ms=4-7 MPa**

* Površinska zona raspadnja laporovitih krečnjaka sa rožnacima – delimično degradirana i ispućala stenska masa, izuzetno dobro noseći sloj.

4 ZAKLJUČAK SA PREPORUKAMA TEHNIČKIH REŠENJA

Teren na kojem je predviđeno projektovanje i fundiranje objekta izgrađen je, u odnosu na površinu terena, od:

- * Deluvijalna prašina
- * Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacima

Tokom izvođenja istražnih jama nije registrovan nivo podzemne vode.

Prilikom projektovanja neophodno je isplanirati adekvatno odvođenje atmosfere vode sa objekta i sa površine okolnog terena što dalje od objekta kako se voda ne bi sakupljala unutar podzemnih etaža objekta. Ujedno treba predvideti pravac proceđivanja havarijskih voda (vodovod, kanalizacija...) suprotno od podzemnih etaža.

Oko novoprojektovanog objekta potrebno je uraditi trotoar minimalne širine 1.0 m, sa padom od objekta i sa sabirnim kanalom za prihvatanje vode sa krova, odnosno, trotoara i popločanih površina. Vodu iz kanala kontrolisano odvoditi van lokacije.

S obzirom na malu dubinu površinskog sloja raspadanja osnovne stenske mase, preporučuje se da se temelji ugostiteljskog objekta oslone na navedeni sloj, koji predstavlja izuzetno povoljnu sredinu za prihvatanje projektovanih opterećenja objekta.

Realizaciju zemljanih radova, na lokaciji objekta neophodno je da prati Geotehnički nadzor, sve vreme dok se oni ne završe. Ukoliko dođe do nepredviđenih odstupanja i problema tokom radova na terenu, Geotehnički nadzor zajedno sa Glavnim nadzornim organom i glavnim projektantom (statičarem) predlaže i sprovodi rešavanje nastalih problema. Geotehnički nadzor treba da obavlja za to stručno i odgovorno lice - diplomirani inženjer sa licencom za Geotehniku. Potrebno je izraditi plan geodetskog osmatranja.

Ukoliko tokom projektovanja dođe do promene parametara koji su usvojeni za geostatičke proračune (podaci o dimenzijama, tipu temelja, dubini fundiranja i opterećenju od objekta), neophodno je izvršiti naknadne proračune dozvoljene nosivosti i sleganja objekta sa stvarnim podacima.

Zaključak je da: **postoje povoljni geomehanički uslovi za projektovanje i izgradnju objekta na k.p. 3172/2 K.O. Banja Priboj**, u okvirima usvojenih konstruktivnih parametara vezanih za objekte.

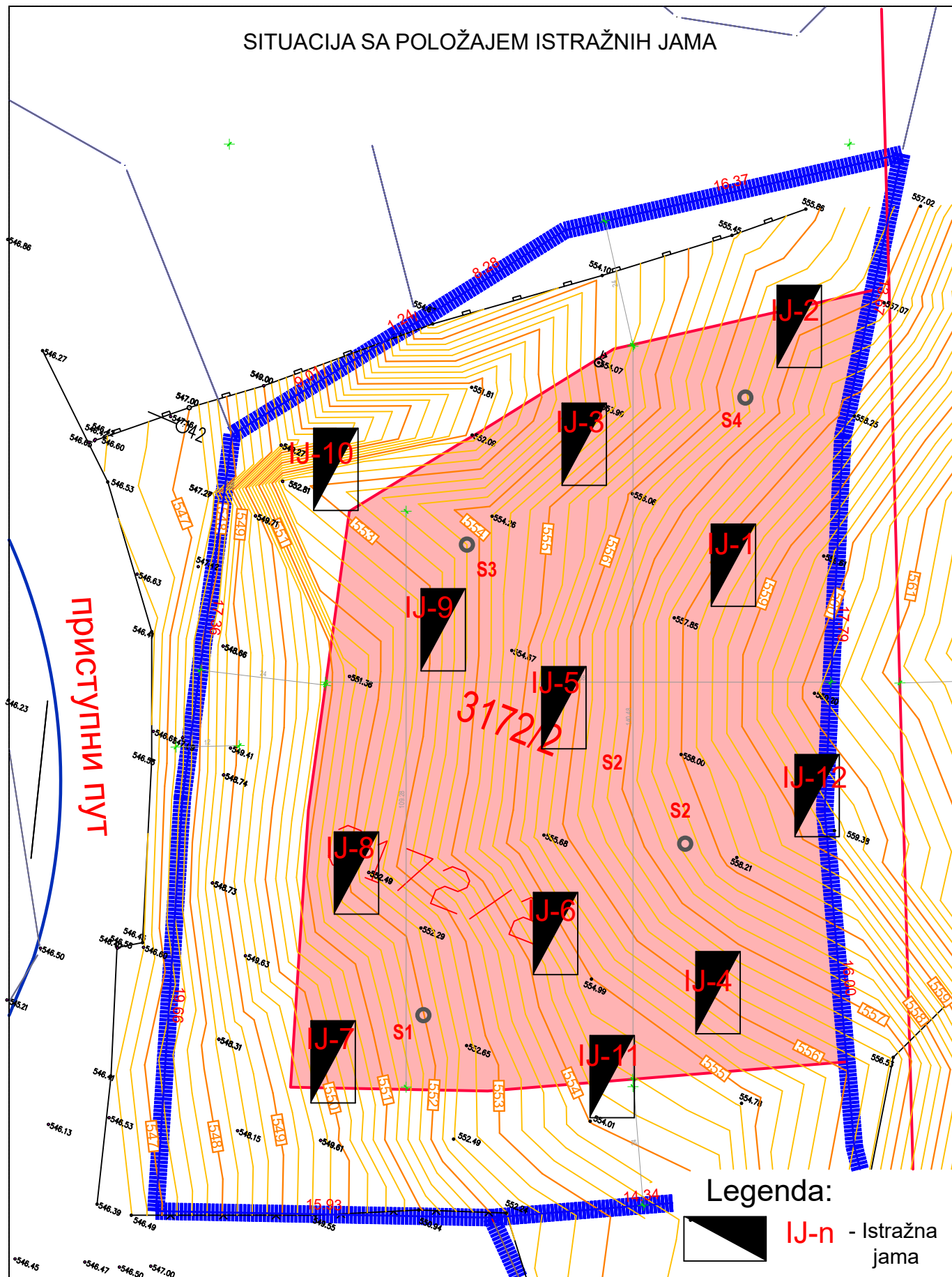
Obredio:



Ivica Ivandić
Ivica Ivandić, dipl.ing.geol.

1.6 GRAFIČKA DOKUMENTACIJA

SITUACIJA SA POLOŽAJEM ISTRAŽNIH JAMA



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

SITUACIJA SA POLOŽAJEM ISTRAŽNIH JAMA

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

RAZMERA:

1 : 500

DATUM:

12.12.2025

Izvođač GT radova:

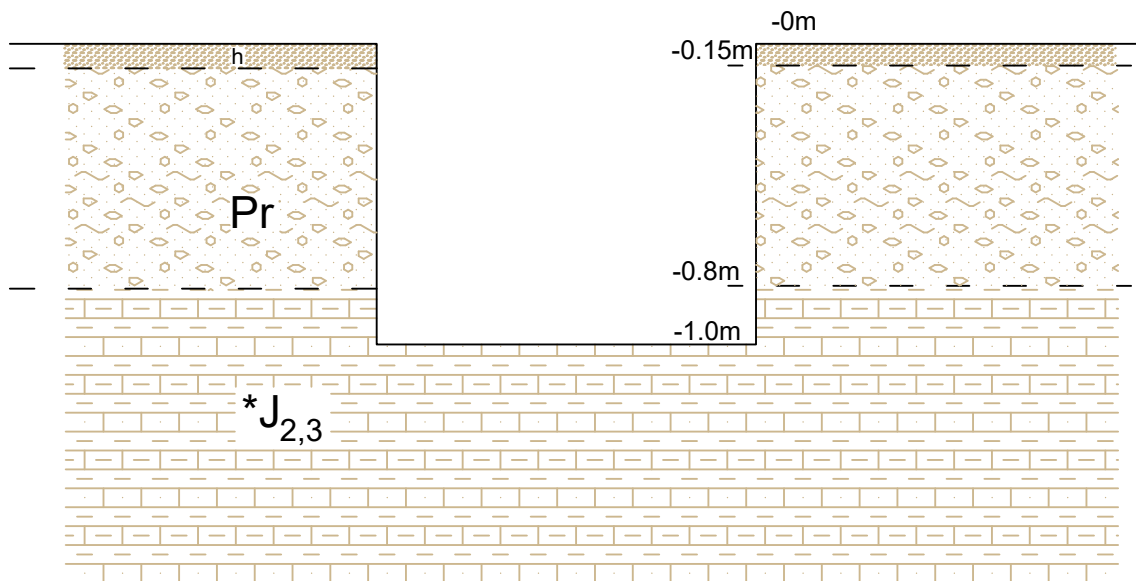
GeoMehnika

Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

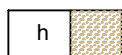
Prilog br.: 1

ISTRAŽNA JAMA IJ-1

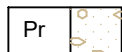
R 1:25



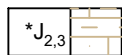
LEGENDA:



Humus



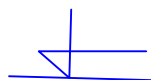
Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine



Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacija



pretpostavljena geološka granica



nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-1

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:



ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

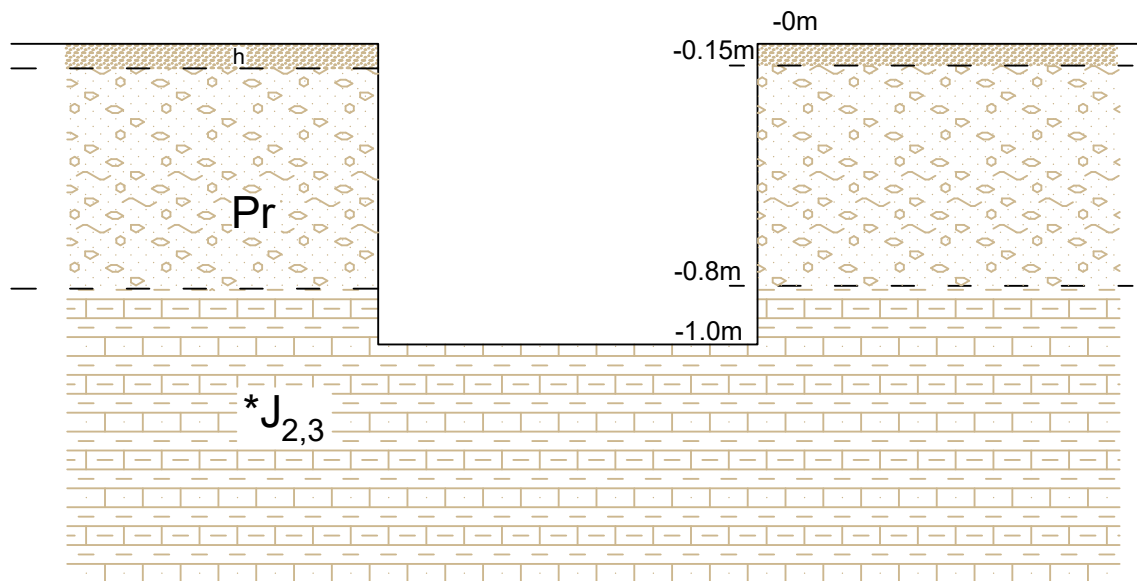
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

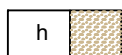
Prilog br.: 2.1

ISTRAŽNA JAMA IJ-3

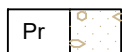
R 1:25



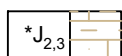
LEGENDA:



Humus



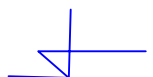
Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine



Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacija



pretpostavljena geološka granica



nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-3

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:



ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

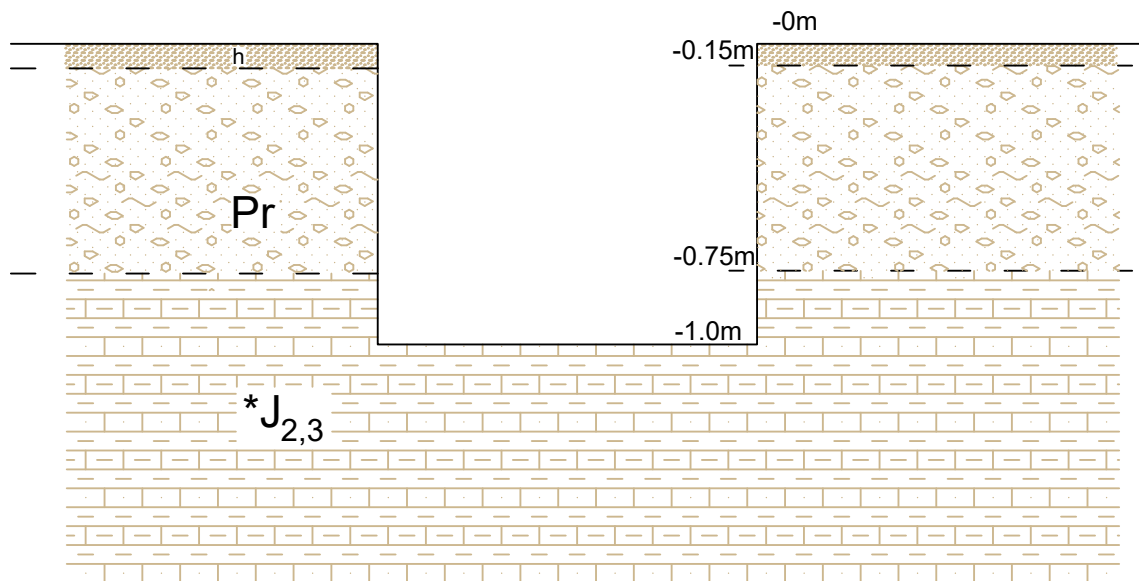
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.3

ISTRAŽNA JAMA IJ-4

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama
- — — pretpostavljena geološka granica
- nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-4

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

GeoMehanika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

11.12.2025

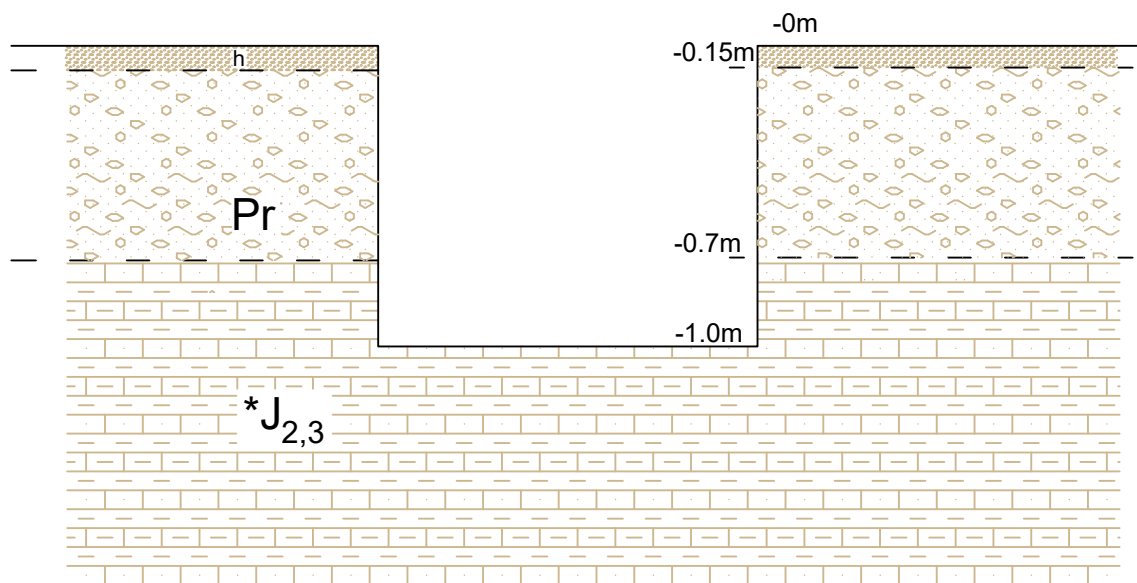
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.4

ISTRAŽNA JAMA IJ-5

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama
- — — — — pretpostavljena geološka granica
- nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-5

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

GeoMehanika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

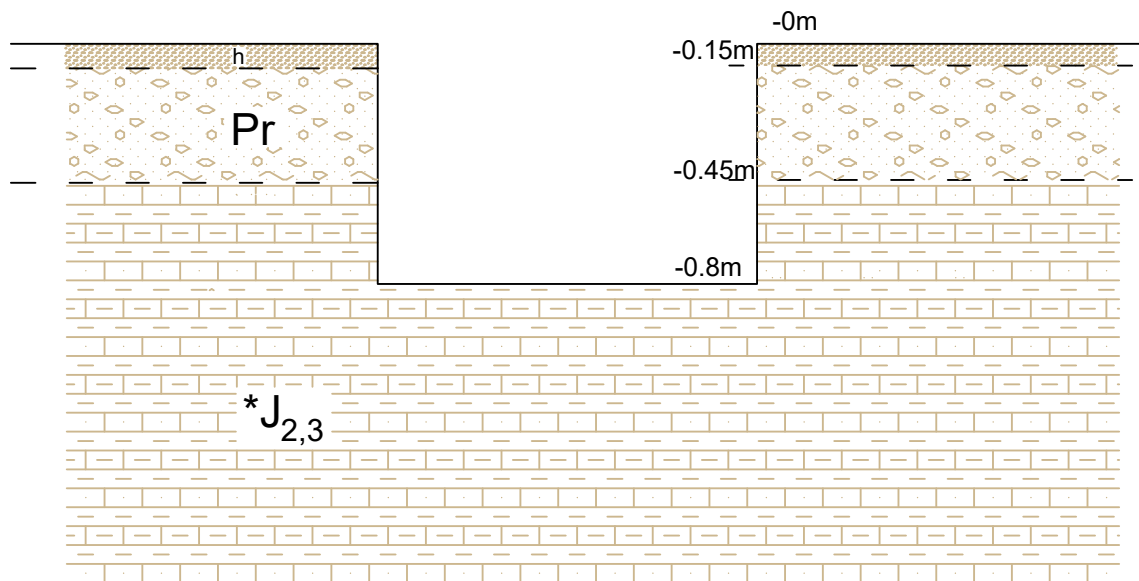
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.5

ISTRAŽNA JAMA IJ-6

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacima

— — — pretpostavljena geološka granica

nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-6

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

Geo
Mehanika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

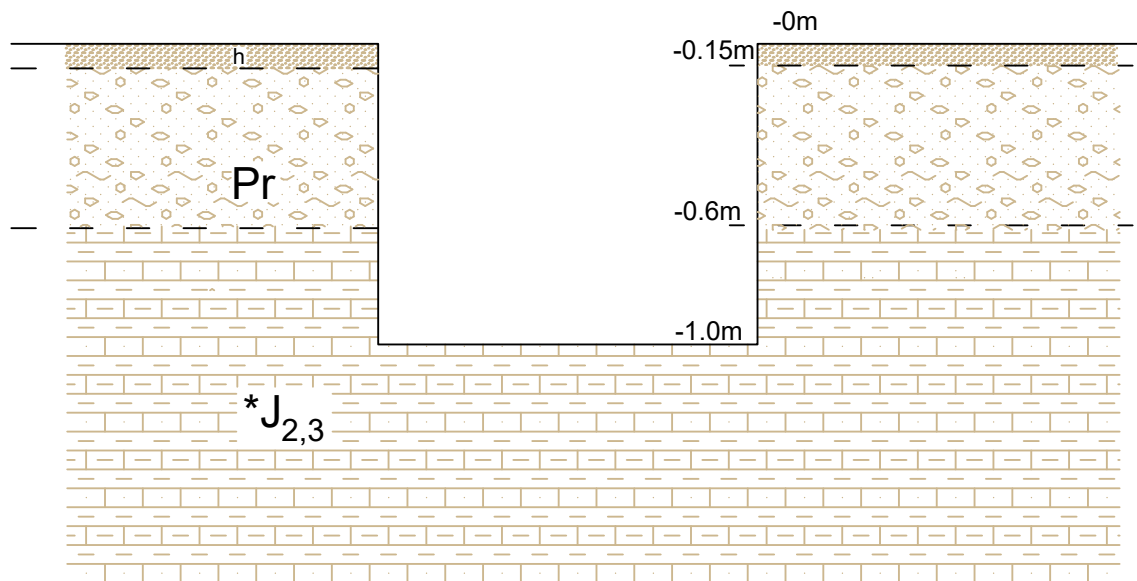
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.6

ISTRAŽNA JAMA IJ-7

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacija
- — — — — pretpostavljena geološka granica
- nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-7

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

GeoMehnika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

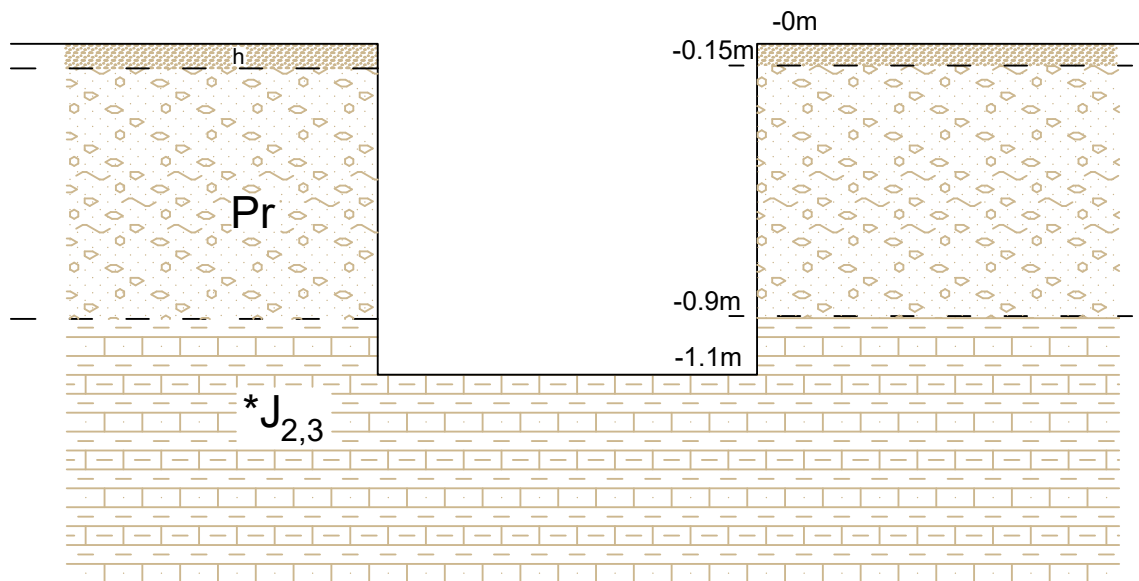
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

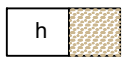
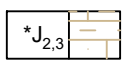
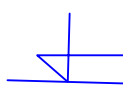
Prilog br.: **2.7**

ISTRAŽNA JAMA IJ-8

R 1:25



LEGENDA:

-  Humus
-  Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
-  Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama
-  pretpostavljena geološka granica
-  nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-8

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

**Geo
Mehanika**

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:
12.12.2025

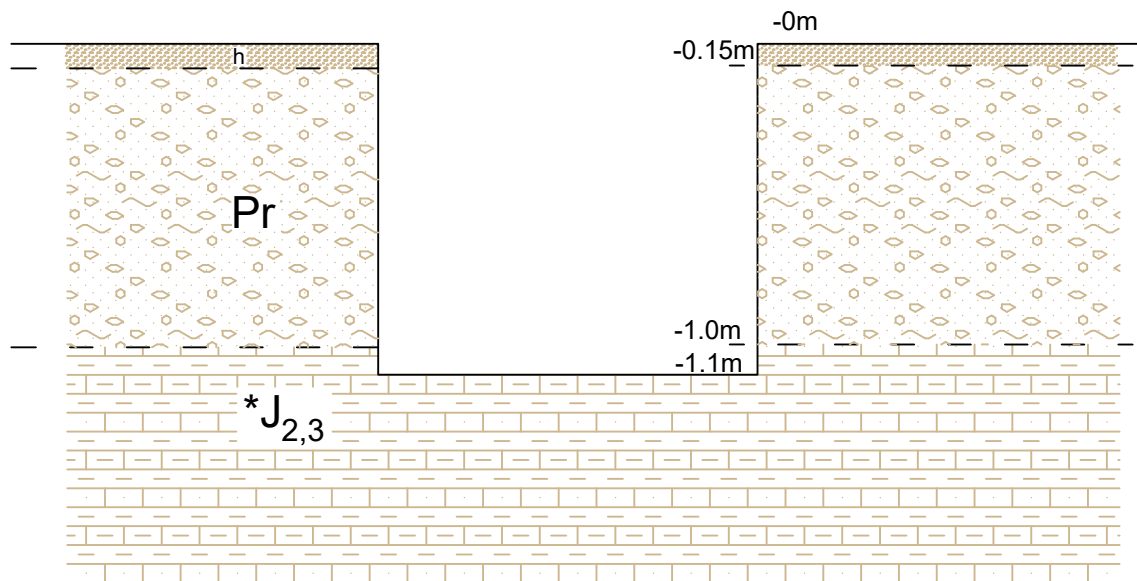
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

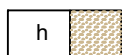
Prilog br.: 2.8

ISTRAŽNA JAMA IJ-9

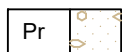
R 1:25



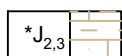
LEGENDA:



Humus



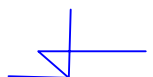
Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine



Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama



pretpostavljena geološka granica



nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-9

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:



ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

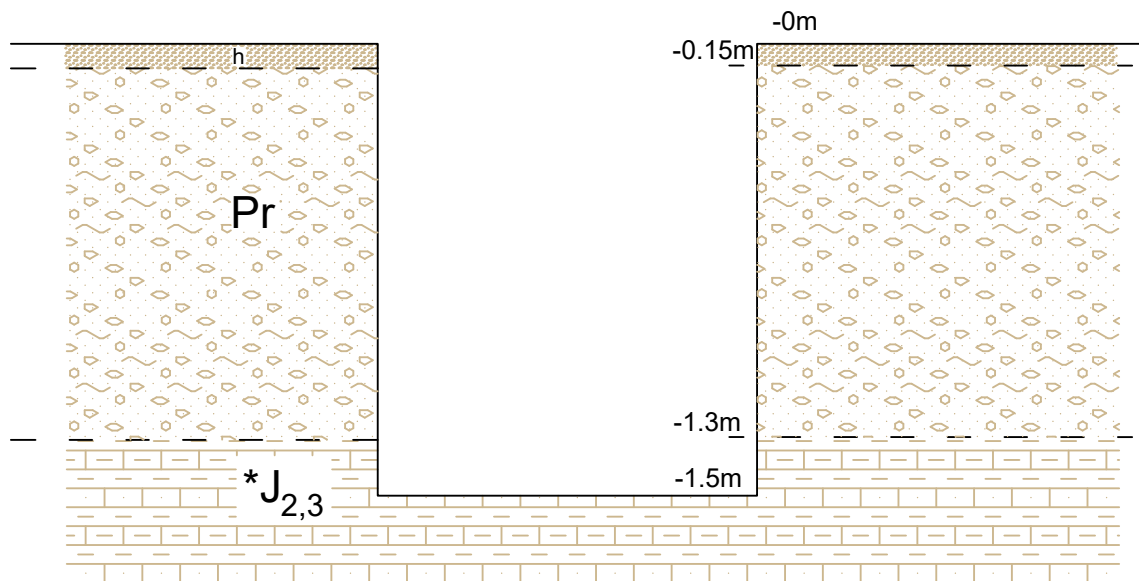
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.9

ISTRAŽNA JAMA IJ-10

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama

— — — pretpostavljena geološka granica

nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-10

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

GeoMehanika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

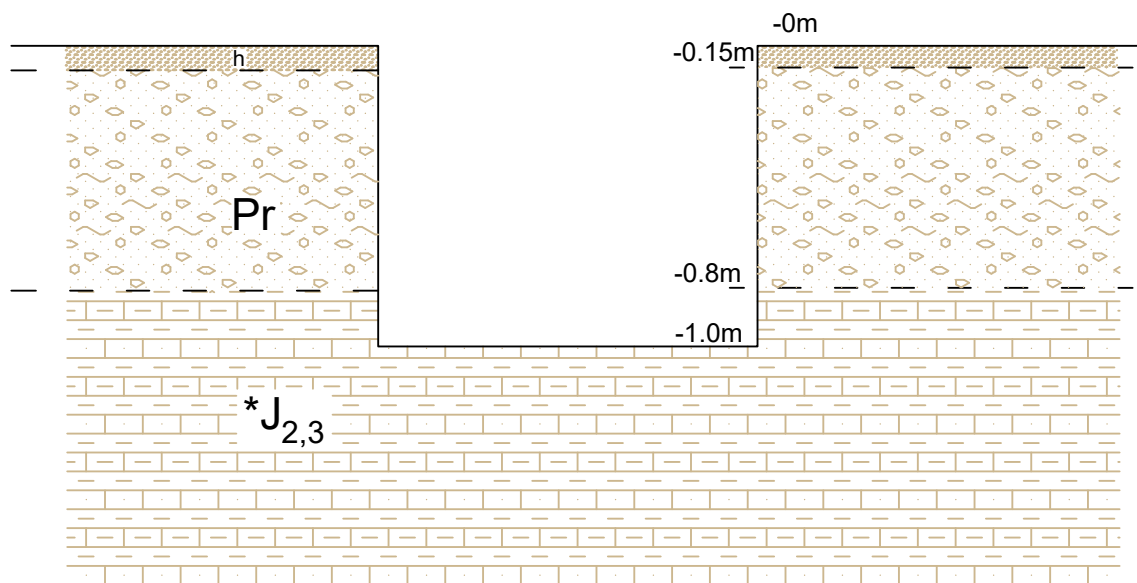
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

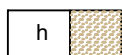
Prilog br.: **2.10**

ISTRAŽNA JAMA IJ-11

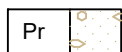
R 1:25



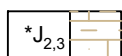
LEGENDA:



Humus



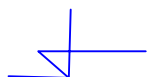
Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine



Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama



pretpostavljena geološka granica



nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-11

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:



ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

DATUM:

12.12.2025

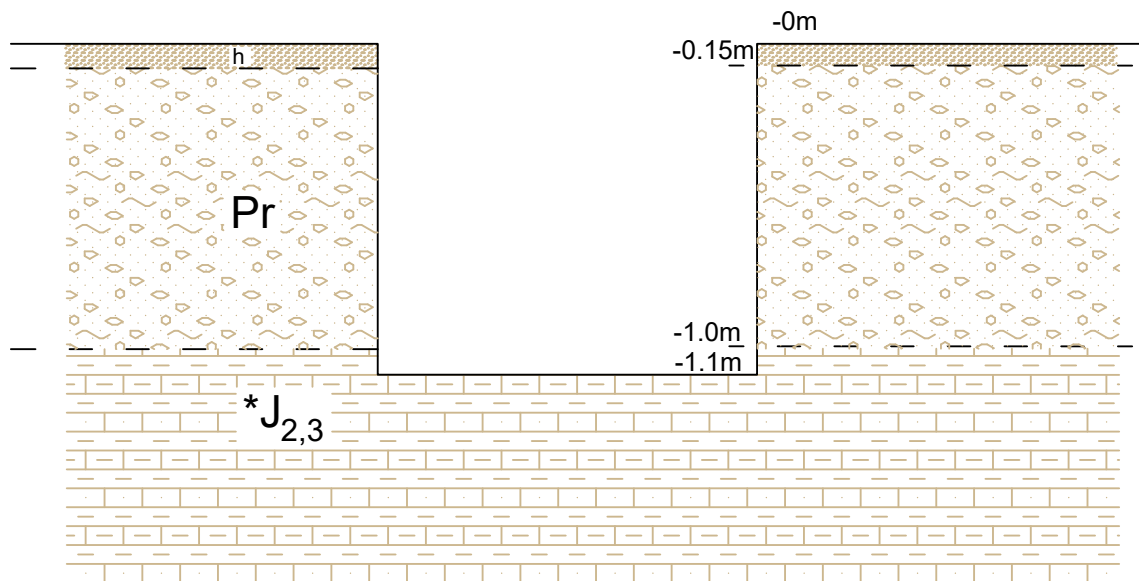
Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.11

ISTRAŽNA JAMA IJ-12

R 1:25



LEGENDA:

- h Humus
- Pr Deluvijalna prašina sa komadima stenske drobine
- *J_{2,3} Površinska zona raspadanja laporovitih krečnjaka sa rožnacijama

— — — pretpostavljena geološka granica

nivo podzemne vode



NAZIV TEHNIČKE DOKUMENTACIJE:

Elaborat o uslovima izgradnje ugostiteljskog objekta na kp 3172/2 KO Banja Priboj

SADRŽAJ:

PROFIL ISTRAŽNE JAME IJ-12

RAZMERA:

1 : 25

Izvođač GT radova:

GeoMehnika

ODGOVORNI PROJ.: Ivica Ivandić dipl.ing.geol.
PRILOG OBRADIO: Anđelko Ivandić dipl.ing.geol.

POTPIS:

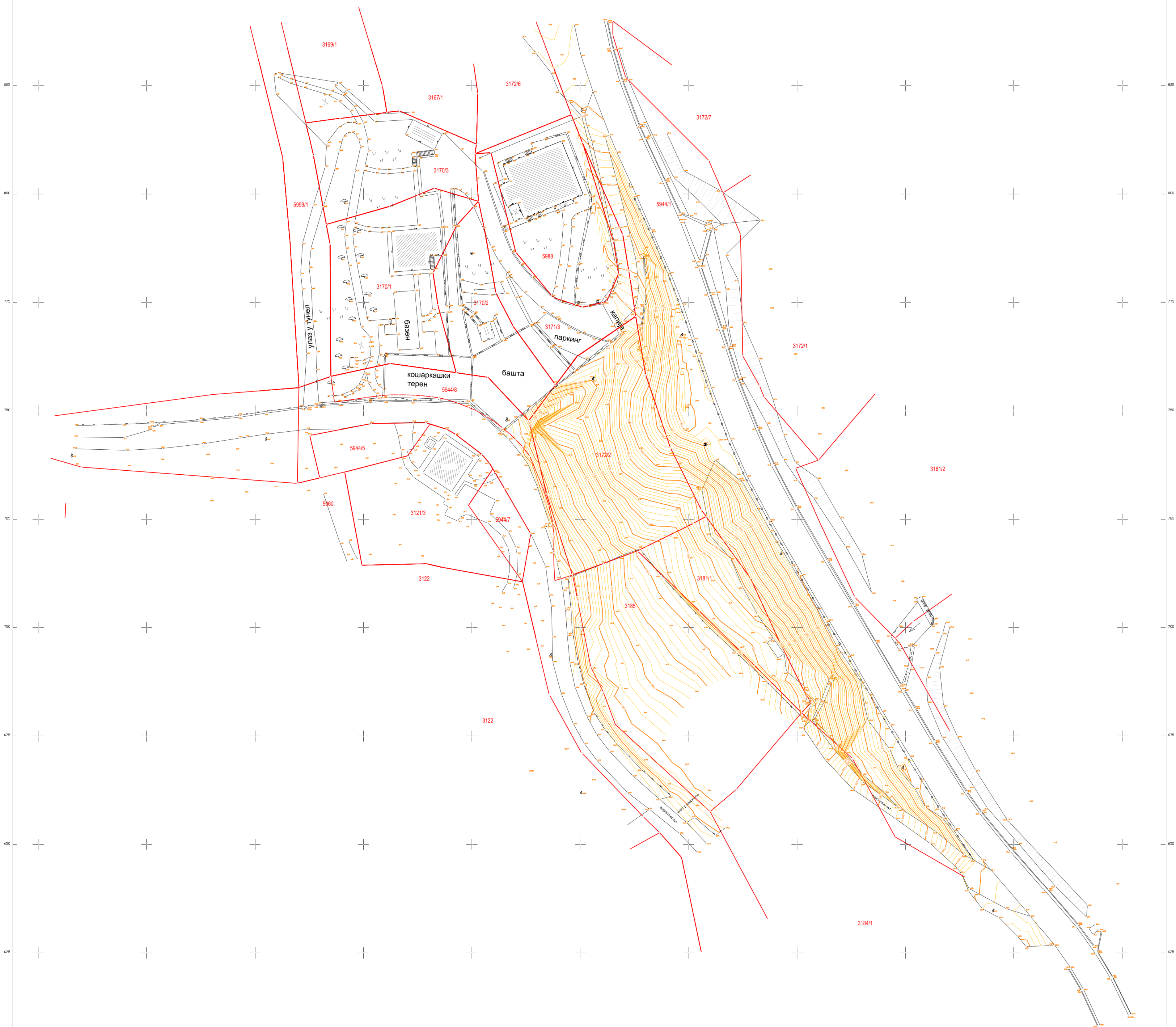
DATUM:

12.12.2025

Dobropoljska 21
Beograd 011/ 2653-222
Sentandrejski put 145a
Novi Sad 021/641-9034

NARUČIOČ: DBA doo, Marka Miljanova 4, Novi Sad

Prilog br.: 2.12





РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Одељење за катастар инфраструктуре Ужице

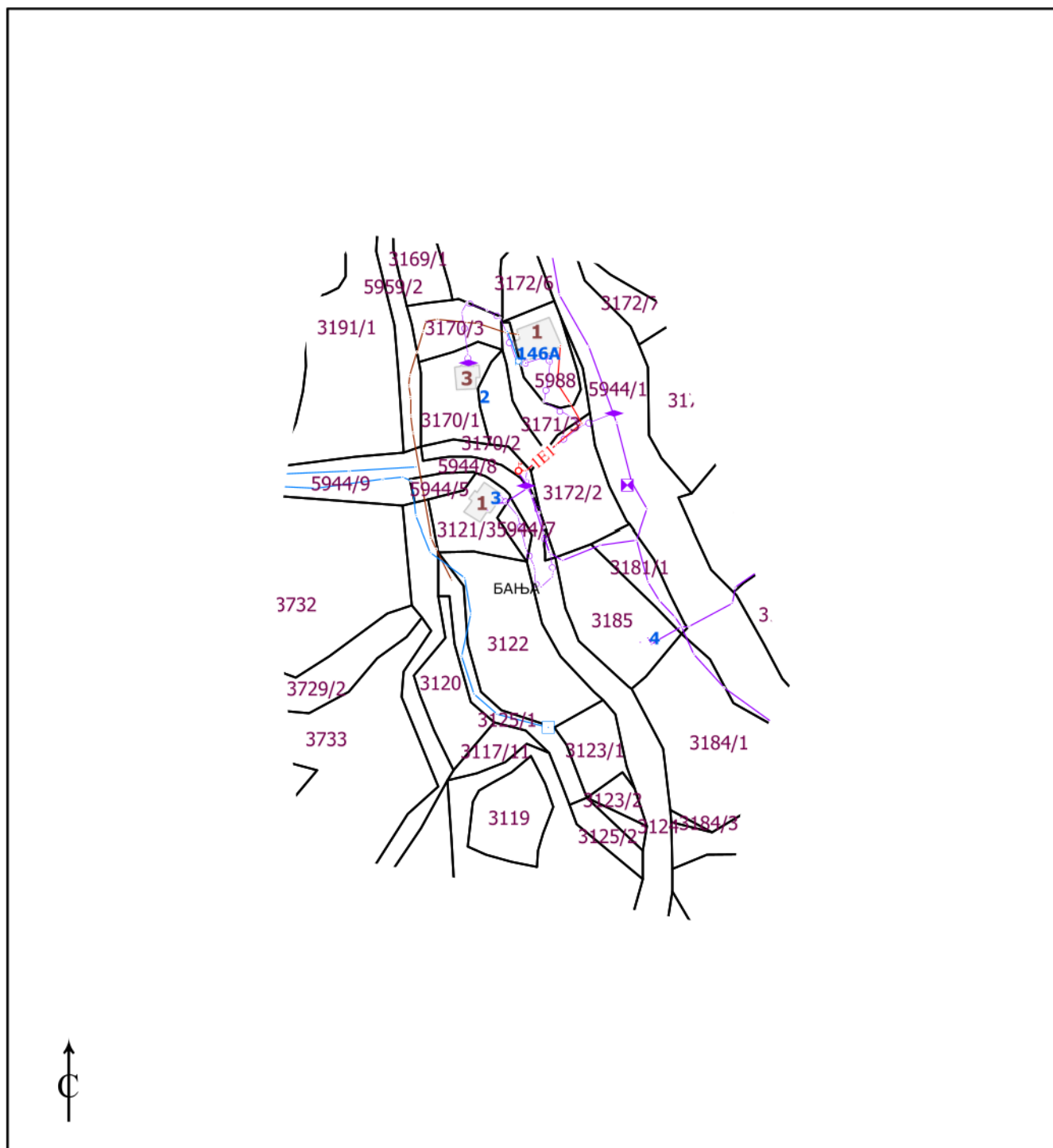
Број: 956-307-16444/2026



КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина ПРИБОЈ

Размера: 1:2500



Копија плана водова је верна оригиналу.

Ужице

04.06.2026.године

Страна 1 од 1

Овлашћено лице



Република Србија
Скупштина општине Прибој
Комисија за планове
Број: 002902169 2026 06781 004 003 060 109
Датум: 17.06.2026. године
П р и б о ј

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 43/13-УС, 50/13-УС, 98/13-Ус, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26), комисија за планове сачињава:

ПРЕЛИМИНАРНИ ИЗВЕШТАЈ

о стручној контроли нацрта планског документа- *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ*, пре упућивања на јавни увид, са 3. седнице Комисије за планове Скупштине општине Прибој, одржане, дана 16.06.2026. године

Телефонска седница комисије за планове одржана у времену од 12,00 до 12,30 часова уз учешће:

Испред Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

Вељко Бојовић дипл.прост.план-члан.

Владан Станишић дипл.инж.грађ. - члан

Испред Скупштине општине Прибој:

Екрем Хоџић дипл.инж.арх. - председник и члан комисије,

Елвис Мујовић дипл.инж.грађ – члан,

Татијана Лучић дипл.инж.ел. - члан

Испред обрађивача “ДБА” доо Нови Сад

Нема учесника

Седницом је председавао Екрем Хоџић председник комисије.

Комисији за планове достављен је нацрт планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ* у електронској форми, односно у pdf формату, а графичке прилоге у pdf и dwf формату. Обрађивач плана је “ДБА” доо Нови Сад, одговорни урбаниста Ђорђе Бајило, дипл. инж.арх. Наручилац плана је „ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, носилац израде Општина Прибој, ОУ Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове. Рани јавни увид обављен је од 25.04.2026 до 09.05.2026. године у трајању од 15 дана, у просторијама Општинске управе Прибој у ул. 12. јануара број 108. У току раног јавног увида није било примедби.

Нацрт планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ*, садржи текстуални и графички део (укупно 189 страна) и то:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

1.1. Документација предузећа

1.2. Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре

1.3. Списак учесника

1.4. Решење о одређивању одговорног урбанисте

1.5. Изјава одговорног урбанисте

2. ОПШТИ ДЕО

2.1. Правни и плански основ

2.2. Опис границе обухвата планског документа са пописом катастарских парцела

2.3. Извод из планских докумената вишег реда

2.4. Опис постојећег стања

2.4.1. Природни услови

2.4.2. Оцена постојећег стања простора

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Правила уређења

3.1.1. Концепција уређења простора

3.1.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне

3.1.3. Биланс површина

3.1.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.1.5. План нивелације

3.1.6. Мреже комуналне инфраструктуре

3.1.7. Саобраћајна инфраструктура

3.1.8. Водна инфраструктура

3.1.9. Електроенергетска инфраструктура

3.1.10. Телекомуникациона инфраструктура

3.1.11. Телекомуникациона инфраструктура

3.1.12. Обновљиви извори енергије

3.1.13. Мере енергетске ефикасности објекта

3.1.14. План уређења зелених и слободних површина

3.2. Услови и мере заштите и уређења простора

3.2.1. Услови и мере заштите животне средине

3.2.2. Услови и мере заштите природних вредности и предела

3.2.3. Услови и мере заштите културних добара

3.2.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и одбрана земље

3.2.5. Инжењерско-геолошки услови

3.3. Правила грађења

3.3.1. Правила грађења за површине јавних намена

3.3.2. Правила грађења за површине осталих намена

3.3.3. Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ76

3.3.4. Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ7в

3.4. Смернице за спровођење и примену плана

II ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 0 Граница плана детаљне регулације

Р 1:1000

Карта 1 Планирана намена површина

Р 1:1000

Карта 2 Подела на целине и зоне

Р 1:1000

Карта 3 План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање

Р 1:500

Карта 3а Подужни профили-постојеће стање

Р 1:100/1:1000

Карта 3б Попречни профили-постојеће стање

Р 1:50

Карта 3в Попречни профили-пројектовано стање

Р 1:50

Карта 3г Попречни профили

Р 1:100

Карта 3д Попречни профили

Р 1:100

Карта 3ђ	Попречни профили	P 1:100
Карта 3е	План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко- геодетским елементима за обележавање	P 1:500
Карта 4	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	P 1:1000/1:500
Карта 5	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

3.1. Одлука о изради плана детаљне регулације („Сл. лист општине Прибој“ бр. 1/2026)

3.2. Извод из планских докумената вишег реда

3.3. Извештај о обављеном раном јавном увиду

3.4. Захтеви упућени за издавање услова

3.5. Прибављени подаци и услови за израду планског документа

3.6. Прибављени елаборати

3.7. Прибављене подлоге

Општа примедба је да је део графичких прилога поприлично непрегледан, да је геодетска подлога превише истакнута, да су линије готово идентичне дебљине, па је отежано читање цртежа у достављеним форматима (pdf, dwf).

На нацрт планског документа Комисија даје следеће **примедбе**:

1. У плану намена површина, читава ширина парцеле државног пута је јавно земљиште, а регулациона линија је ивицом коловоза. Не зна се тачно и недвосмислено где је јавно, а где остало земљиште, а битно је јер су ту предвиђени одређени садржаји, као што је паркинг. Не зна се је ли то јавни паркинг или паркинг на осталом земљишту. У нацрту се каже да је на том делу државне парцеле паркинг намењен за хотел, а у намени површина је јавно земљиште, а ван је регулационе линије. Обрађивач треба да се определи је ли тај део парцеле земљиште јавне или остале намене.

2. Грађевинских линија има вероватно вишка, у близини општинског пута појављују се неке две линије у правцу југоисток - северозапад, једна је вероватно вишак. Две грађевинске линије према државном путу нису спојене.

3. Код паркирања, наводи се Правилник о стандардима за категоризацију угост. објеката, а дају се другачија правила, два пута оштрија. Према правилнику за хотел са 5 звездица однос капацитета и паркирања је 2:1 а у плану 1:1. Није јасно који критеријум да се примењује.

4. Код правила грађења, урбанистички параметри дати у табели за *УЦ1а* дају висину венца, а у тексту испод се наводи да се у поткровљу могу организовати галерије, што значи да у поткровљу може бити више етажа. Требало је дати апсолутну коту висине слемена (битнија је од висине венца), или дати максимални број галерија у поткровљу.

5. Код правила грађења, урбанистички параметри за *УЦ1* раздвојени су на *УЦ1а*, *б* и *ц*, као да зеленило важи само за *УЦ1ц* а не за *а* и *б*, или паркирање важи само за *УЦ1б*. Треба дати параметре за *УЦ1* без раздвајања на *а*, *б* и *ц*, а можда даље у тексту дати да је паркирање на *УЦ1б*, а зеленило на *УЦ1ц*.

6. На графичком прилогу *План саобраћаја, регулације и нивелације...*, дати спратност према типичним зонама и целинама.

7. Брисати део текста који помиње измене ПГР које су у току, јер то не може да утиче на планска решења овог плана.

8 Према условима ЕДС од 14.5.2026. године за ову фазу израде документације нису дати

услови за прикључење, па се самим тим се не зна да ли ће бити потребе за изградњом ТС. Како је обрађивач плана навео да ће се за потребе изградње хотела радити нова ТС потребно је додати:

- правила грађења за електроенергетске објекте
- уцртати нову трасу кабл - вода за напајање ТС
- ако је ТС остаје овако ван објекта хотела потребно је да буде на граници парцеле тј. да има излаз на јавну површину и да има приступни пут.

На цртежима је наведено да постоји надземни 10kV далековод што није тачно. На том потесу постоји само надземна НН мрежа 0.4kV (до 1kV) што је потребно исправити.

Сходно претходно наведеном, Комисија доноси

З а к љ у ч а к,

1. Потребно је да обрађивач поступи по примедбама, или евентуално да додатно образложи планска решења, по некој од примедби, а пре упућивања нацрта планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ* на јавни увид.

2. По достављању коригованог нацрта, комисија ће у наставку треће седнице, размотрити нацрт плана и сачинити коначан извештај.

3 За наручиоца :

Елвис Мујовић

За комисију за планове:

Екзем Хоџић



Република Србија
Скупштина општине Прибој
Комисија за планове
Број: 002902169 2026 06781 004 003 060 109
Датум: 06.07.2026. године
П р и б о ј

На основу члана 49. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ бр.72/09 , 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 43/13-УС ,50/13-УС, 98/13-Ус , 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 , 37/19-други закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 53. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19, 47/25 и 40/26), комисија за планове сачињава:

ИЗВЕШТАЈ

о стручној контроли нацрта планског документа- *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ*, пре упућивања на јавни увид, са 3. седнице Комисије за планове Скупштине општине Прибој, одржане, дана 16.06.2026. и наставка седнице од 06.07.2026. године

Телефонска седница комисије за планове одржана у времену од 12,00 до 12,30 часова уз учешће:

Испред Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре:

Вељко Бојовић дипл.прост.план-члан.

Владан Станишић дипл.инж.грађ. - члан

Испред Скупштине општине Прибој:

Екрем Хоџић дипл.инж.арх. - председник и члан комисије,

Елвис Мујовић дипл..инж.грађ – члан,

Татијана Лучић дипл.инж.ел. - члан

Испред обрађивача “ДБА” доо Нови Сад

Нема учесника

Седницом је председавао Екрем Хоџић председник комисије.

Комисији за планове достављен је нацрт планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ* у електронској форми, односно у pdf формату, а графичке прилоге у pdf и dwf формату. Обрађивач плана је “ДБА” доо Нови Сад, одговорни урбаниста Ђорђе Бајилов, дипл. инж.арх. Наручилац плана је „ТЕРМЕ 36.6“ доо Прибој, носилац израде Општина Прибој, ОУ Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове. Рани јавни увид обављен је од 25.04.2026 до 09.05.2026. године у трајању од 15 дана, у просторијама Општинске управе Прибој у ул. 12. јануара број 108. У току раног јавног увида није било примедби.

Нацрт планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ*, садржи текстуални и графички део (укупно 189 страна) и то:

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. РЕГИСТРАЦИЈА ПРЕДУЗЕЋА

1.1. Документација предузећа

- 1.2. Решење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре
- 1.3. Списак учесника
- 1.4. Решење о одређивању одговорног урбанисте
- 1.5. Изјава одговорног урбанисте

2. ОПШТИ ДЕО

- 2.1. Правни и плански основ
- 2.2. Опис границе обухвата планског документа са пописом катастарских парцела
- 2.3. Извод из планских докумената вишег реда
- 2.4. Опис постојећег стања
 - 2.4.1. Природни услови
 - 2.4.2. Оцена постојећег стања простора

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Правила уређења

- 3.1.1. Концепција уређења простора
- 3.1.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне
- 3.1.3. Биланс површина
- 3.1.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом
- 3.1.5. План нивелације
- 3.1.6. Мреже комуналне инфраструктуре
- 3.1.7. Саобраћајна инфраструктура
- 3.1.8. Водна инфраструктура
- 3.1.9. Електроенергетска инфраструктура
- 3.1.10. Телекомуникациона инфраструктура
- 3.1.11. Телекомуникациона инфраструктура
- 3.1.12. Обновљиви извори енергије
- 3.1.13. Мере енергетске ефикасности објекта
- 3.1.14. План уређења зелених и слободних површина

3.2. Услови и мере заштите и уређења простора

- 3.2.1. Услови и мере заштите животне средине
- 3.2.2. Услови и мере заштите природних вредности и предела
- 3.2.3. Услови и мере заштите културних добара
- 3.2.4. Услови и мере заштите од елементарних и других већих непогода и одбрана земље
- 3.2.5. Инжењерско-геолошки услови

3.3. Правила грађења

- 3.3.1. Правила грађења за површине јавних намена
- 3.3.2. Правила грађења за површине осталих намена
- 3.3.3. Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ7б
- 3.3.4. Планирани урбанистички параметри и капацитети ТЦ7в

3.4. Смернице за спровођење и примену плана

II ГРАФИЧКИ ДЕО

Карта 0	Граница плана детаљне регулације	P 1:1000
Карта 1	Планирана намена површина	P 1:1000
Карта 2	Подела на целине и зоне	P 1:1000
Карта 3	План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	P 1:500
Карта 3а	Подужни профили-постојеће стање	P 1:100/1:1000
Карта 3б	Попречни профили-постојеће стање	P 1:50
Карта 3в	Попречни профили-пројектовано стање	P 1:50
Карта 3г	Попречни профили	P 1:100
Карта 3д	Попречни профили	P 1:100

Карта 3ђ	Попречни профили	P 1:100
Карта 3е	План саобраћаја, регулације и нивелације са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	P 1:500
Карта 4	План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом	P 1:1000/1:500
Карта 5	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P 1:1000

III ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- 3.1. Одлука о изради плана детаљне регулације („Сл. лист општине Прибој“ бр. 1/2026)
- 3.2. Извод из планских докумената вишег реда
- 3.3. Извештај о обављеном раном јавном увиду
- 3.4. Захтеви упућени за издавање услова
- 3.5. Прибављени подаци и услови за израду планског документа
- 3.6. Прибављени елаборати
- 3.7. Прибављене подлоге

Општа примедба је да је део графичких прилога поприлично непрегледан, да је геодетска подлога превише истакнута, да су линије готово идентичне дебљине, па је отежано читање цртежа у достављеним форматима (pdf, dwf).

На нацрт планског документа Комисија даје следеће **примедбе**:

1. У плану намена површина, читава ширина парцеле државног пута је јавно земљиште, а регулациона линија је ивицом коловоза. Не зна се тачно и недвосмислено где је јавно, а где остало земљиште, а битно је јер су ту предвиђени одређени садржаји, као што је паркинг. Не зна се је ли то јавни паркинг или паркинг на осталом земљишту. У нацрту се каже да је на том делу државне парцеле паркинг намењен за хотел, а у намени површина је јавно земљиште, а ван је регулационе линије. Обрађивач треба да се определи је ли тај део парцеле земљиште јавне или остале намене.
2. Грађевинских линија има вероватно вишка, у близини општинског пута појављују се неке две линије у правцу југоисток - северозапад, једна је вероватно вишак. Две грађевинске линије према државном путу нису спојене.
3. Код паркирања, наводи се Правилник о стандардима за категоризацију угост. објеката, а дају се другачија правила, два пута општрија. Према правилнику за хотел са 5 звездица однос капацитета и паркирања је 2:1 а у плану 1:1. Није јасно који критеријум да се примењује.
4. Код правила грађења, урбанистички параметри дати у табели за УЦ1а дају висину венца, а у тексту испод се наводи да се у поткровљу могу организовати галерије, што значи да у поткровљу може бити више етажа. Требало је дати апсолутну коту висине слемена (битнија је од висине венца), или дати максимални број галерија у поткровљу.
5. Код правила грађења, урбанистички параметри за УЦ1 раздвојени су на УЦ1а, б и ц, као да зеленило важи само за УЦ1ц а не за а и б, или паркирање важи само за УЦ1б. Треба дати параметре за УЦ1 без раздвајања на а, б и ц, а можда даље у тексту дати да је паркирање на УЦ1б, а зеленило на УЦ1ц.
6. На графичком прилогу *План саобраћаја, регулације и нивелације*..., дати спратност према типичним зонама и целинама.
7. Брисати део текста који помиње измене ПГР које су у току, јер то не може да утиче на планска решења овог плана.
8. Према условима ЕДС од 14.5.2026. године за ову фазу израде документације нису дати

услови за прикључење, па се самим тим се не зна да ли ће бити потребе за изградњом ТС. Како је обрађивач плана навео да ће се за потребе изградње хотела радити нова ТС потребно је додати:

- правила грађења за електроенергетске објекте
- учртати нову трасу кабл - вода за напајање ТС
- ако је ТС остаје овако ван објекта хотела потребно је да буде на граници парцеле тј. да има излаз на јавну површину и да има приступни пут.

На цртежима је наведено да постоји надземни 10kV далековод што није тачно. На том потесу постоји само надземна НН мрежа 0.4kV (до 1kV) што је потребно исправити.

Сходно претходно наведеном, Комисија доноси

З а к љ у ч а к,

1. Потребно је да обрађивач поступи по примедбама, или евентуално да додатно образложи планска решења, по некој од примедби, а пре упућивања нацрта планског документа *ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ* на јавни увид.
2. По достављању коригованог нацрта, комисија ће у наставку треће седнице, размотрити нацрт плана и сачинити коначан извештај.

По достављању коригованог нацрта плана 03.07.2026. године, комисија је наставила седницу 06.07.2026. године. На кориговани нацрт плана комисија има следеће примедбе:

1. на страни 1.72 у табели *Урбанистички параметри (Урбанистичка целина 1-УЦ1)* у колони *паркирање на сопственој грађевинској парцели* стоји *Према правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС“, бр. 83/2016 и 30/2017)*. Како категоризација хотела зависи од многих других фактора, потребно је недвосмислено-фиксно дефинисати минимални однос броја паркинг места и броја смештајних јединица, без обзира на планирану категорију хотела, или минимални број паркинг места према БГП.

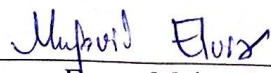
2. на страни 1.73 у табели *Урбанистички параметри (Урбанистичка целина 2-УЦ2)* у колони *паркирање на сопственој грађевинској парцели* стоје два параметра за паркирање, па је нејасно који да се примењује, обзиром да вила представља објекат пословања.

Коначно комисија је констатовала да је нацрт планског документа *„ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ“* урађен је у складу са важећим Законом и подзаконским актима, да је у складу са одлуком о изради планског документа, прибављеним условима, као и са другим законима и прописима па

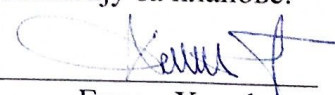
П р е д л а ж е

Да Општинска управа Прибој, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, упути на јавни увид нацрт планског документа *„ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ХОТЕЛА И „WELLNESS SPA“ ЦЕНТРА У ПРИБОЈУ, БАЊА-СУВО ПОЉЕ“*.

За наручиоца :


Елвис Мујовић

За комисију за планове:


Екрем Хоџић

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
СЕКТОР ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ
Одељење за ванредне ситуације у Пријепољу
07.26 Број 217-3-20/518-2026
Датум 21.07.2026. године
П Р И Ј Е П О Љ Е
Ул. Душана Дучића бр. 1
/ММ/

dba DOO NOVI SAD
Del. br. UD-129/2026
Datum: 23.07.2026.

Општина Прибој
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и имовинско-правне послове

Ул. 12. јануара бр. 108
31330 ПРИБОЈ

ПРЕДМЕТ: Обавештење

ВЕЗА: Ваш захтев број: 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 13.07.2026. године

У вези Вашег захтева под горњим бројем, који се односи на издавање мишљења на нацрт Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, обавештавамо Вас да овај орган Министарства унутрашњих послова Републике Србије, сходно чл. 29. Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09, 20/15 и 87/18), издаје мишљења која садрже услове заштите од пожара и експлозија које је потребно предвидети у планским документима пре њихове израде, што је већ и учињено, и за шта је издато мишљење овог Одељења 07.26 Број 217-3-14/309-2026 од 04.05.2026. године, али не и мишљења на већ израђена планска документа.

НАПОМЕНА:

Прегледом достављеног Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво Поље, број Е_22/2026/ПДР из јула 2026. године, урађеног од стране „Ђорђе Бајић архитекти“ д.о.о. Нови Сад, уочено је да су у делу који се односи на „Заштиту од пожара“ (странице 1.66 и 1.67), наведени су прописи који су престали да важе, и то:

1. Правилник о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/91).
2. Техничке препоруке СРПС ТП 21.
3. Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („сл. лист СЦГ“, бр. 31/05).

Такса није наплаћена сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/2003... и 54/2026).

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције
Милан Млађеновић



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ

"У С Л У Г А"

31330 ПРИБОЈ, Ул. С. Ковачевића б.б.

Телефон 033/24455-885; факс 2445-072; Директор 24455-833; Правна служба 24455-850
Рачуноводство 24 55-880; Построј. за пречишћ. воде 2445-243, Техничка служба 2455-900

uslugapriboj@open.telekom.rs

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ПРИБОЈ

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ГРАЂЕВИНАРСТВО, КОМ. СТАМБЕНЕ
И ИМОВИНСКО ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ

12 ЈАНУАР 108. ПРИБОЈ

Текући рачуни:

180-5081250000034-76 205-102827-67;

250-4160000015020-06; 160-109648-59;

Матични број 07155760, ПИБ 101009793

Број: 1045.

Датум 21.07.2026.

ПРЕДМЕТ: МИШЉЕЊЕ

ЈКП "Услуга" Прибој сагласна је са нацртом Плана детаљне регулације за изградњу хотела и велнес – спа центра у Прибоју, Бања Суво Поље, које сте нам доставили у дигиталном облику под бројем 998 од 16.07.2026. године.

С поштовањем



ДИРЕКТОР

Жељко Јечменица, дипл. инж. маш.



Број: 2581200-Д.09.15-303076/2-26

Датум: 22.07.2026.

DOO NOVI SAD

Del. br. WD-131/2026

Datum: 28.07.2026.

Општина Прибој

12. Јануара бр.108

31330 прибој

На основу захтева Одељења за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене и имовинско правне послове, Општинске управе Општине Прибој: 2581200-Д.09.15-303076/1-26 од 15.07.2026. године, Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице даје:

Мишљење на Нацрт Плана детаљне регулације за изградњу Хотела и wellness – спа центра у Прибоју, Бања – Суво Поље

Поводом Вашег захтева број 2581200-Д.09.15-303076/1-26 од 15.07.2026. године, у којем тражите мишљење на нацрт Плана детаљне регулације за изградњу Хотела и wellness – спа центра у Прибоју, Бања – Суво Поље, у Општини Прибој, обавештавамо Вас о следећем:

Планом детаљне регулације за изградњу Хотела и wellness – спа центра обухваћена је катастарска општина Бања, у Општини Прибој. На територији коју обухвата катастарска општина Бања, на делу на којем је предвиђена изградња Хотела и wellness – спа центра налазе се електроенергетски објекти у власништву Оператора дистрибутивног система Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Ужице, и то:

1. 1kV НН мреже од ТС 10/0,4kV „БАЊСКИ ГАЈЕВИ“

Према члану 218. Закона о енергетици („Сл.Гласник РС“ бр.145/2014, 95/2018 – др.закон, 40/2021, 35/2023 – др.закон, 62/2023 и 94/2024) енергетски субјект који обавља делатност преноса, односно дистрибуције електричне енергије дужан је да спроводи мере заштите у складу са овим законом и другим техничким прописима.

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или засађивати дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност из претходног става овог члана се издаје по испуњености услова енергетског субјекта, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:

1) за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра;
- за слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра;
- за самоносеће кабловске снопове 1 метар;



ПУТЕВИ СРБИЈЕ

Београд, Булевар краља Александра 282

Број: 953-14562/26-1

Датум: 22.07.2026

dba DOO NOVI SAD

Ref. br. UD-132/2026

Datum: 28.07.2026.

ОПШТИНА ПРИБОЈ
ОПШТИНСКА УПРАВА

Одељење за урбанизам, грађевинарство,
комунално-стамбене и имовинско-правне послове

31330-ПРИБОЈ
ул. 12. Јануара бр. 108

Предмет: Мишљење

На основу вашег захтева, број 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 13.07.2026. године, наш број 95314562 од 15.07.2026. године, за издавање мишљења на **нацрт Плана детаљне регулације за изградњу wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**, обавештавамо вас следеће:

Ово предузеће је издало услове за израду предметног планског документа, под бројем 953-9418/26-1 од 15.05.2026. године

Увидом у достављен **нацрт Плана детаљне регулације за изградњу wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**, констатујемо да је потребно извршити редакцију комплетног текстуалног дела плана у делу навођења стационажа и чвора државног пута IIА реда број 194, десних улива, односно излива са/на трасу државног пута као и помињања постојеће односно планиране регулационе линије.

По имплементирању наведеног, мишљења смо да се **нацрт Плана детаљне регулације за изградњу wellness-spa центра у Прибоју, Бања-Суво Поље**, може упутити у даљу процедуру дефинисану законском регулативом.

Особа за контакт: Данијела Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-749
danijela.gojic@putevi-srbije.rs

Обрадио:	
Данијела Гојић, дипл.простор.план.	
Контролисао:	
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.	

„ПУТЕВИ СРБИЈЕ“ ДОО БЕОГРАД
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Пољедица, магист.инж.саобр.

Достављено:

1. Наслову
2. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Архива
3. „Путеви Србије“ д.о.о. Београд, Одељење за планску документацију



Друштво с ограниченом одговорношћу „СрбијаВоде“ Београд
Водопривредни центар „Сава - Дунав“ Нови Београд
11070 Нови Београд, Бродарска 3; www.srbijavode.rs, vpcsavadunav@srbijavode.rs;
Текући рачун: 200-2402180101045-97; ПИБ: 100283824; Матични број: 17117106;
Наменски рачун трезора: 840-78723-57; ЈБКЈС: 81448; Телефон: 011/201-81-00, 311-43-
25; Факс: 011/311-29-27

Број:

8974/1

Датум:

31.07.2026

dba DOO NOVI SAD

Del. br. UD-136/2026

Datum: 03.08.2026.

Општина Прибој
Општинска управа Прибој
Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално-стамбене и
имовинско-правне послове

Улица 12. јануар 108
31330 Прибој

ПРЕДМЕТ: Мишљење на нацрт плана детаљне регулације за изградњу
хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље

ВЕЗА: Ваш бр: 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 13.07.2026. године
Наш бр.: 8974/1 од 16.07.2026. године

Вашим захтевом бр. 002157586 2026 06781 004 003 350 145 од 13.07.2026. године, обратили сте се нашем предузећу ради издавања мишљења на Нацрт плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље.

Увидом у достављену документацију, стручна служба „СрбијаВоде“ д.о.о. ВПЦ „Сава-Дунав“ начелно је сагласна са достављеним нацртом предметног ПДР-а.

НАПОМЕНА: Прикључни цевовод и цевоводи отпадних вода са припадајућим објектима а који нису у обухвату Плана детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa“ центра у Прибоју, Бања-Суво поље, потребно је да се ураде у складу са позитивно правним прописима.

Технички руководиоца
ВПЦ „Сава - Дунав“
по овлашћењу бр. 8/102 од 27.07.2026. године
Милица Ковач, дипл.инж.грађ.

Доставити:

- Наслову;
- Одељ. за водно добро, водни режим и водна акта (x2),
- Архиви.