

(7) ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ -НАЦРТ ПЛАНА-

I ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Након доношења Измена Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој („Службени лист Општине Прибој“ бр. 6/2013 , 2/2016, 7/2018, 6/2021, 2/2023, 1/2024 и 8/2024), и у току његове примене указала се потреба да се нека од планских решења ускладе са потребама корисника, функционалним коришћењем простора и фактичким стањем и утврде критеријуми просторног уређења и правила изградње. Током спровођења уочена је и потреба јаснијег дефинисања неких од планских решења у текстуалном и графичком делу плана.

Циљеви израде ове, седме, Измене Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој (у даљем тексту Измена Плана) су:

- промена планиране претежне намене на појединим површина;
- усклађивање планираних површина јавне намене са потребама корисника простора;
- преиспитивање правила уређења и грађења простора;
- усклађивање текста плана према извршеним изменама.

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Измене Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/2019, 47/2025 и 40/2026);
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015)
- Одлуке о изради Измене Плана генералне регулације градског подручја општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, бр. 1/25)

Плански основ за израду Измене Плана је:

- Регионални просторни план Златиборског и Моравичког управног округа (Сл. гласник РС 4/13);
- Просторни план општине Прибој ("Службени лист општине Прибој", 2/2012).

III ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде Измене Плана, општина Прибој доставила је дигиталне катастарске податке у векторском облику (формат .dwg) за катастарске општине: Бања, Читлук, Добриловићи, Црнузи, Милијеш, Прибој и Рача.

IV ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Ова Измена односе се на локације унутар границе Плана која је одређена предходном Изменом, а такође и на део којим се граница Плана проширује овом Изменом Плана.

На графичким прилозима, приказана је планирана граница обухвата ПГР Прибоја.

Предмет Измене Плана је:

- текстуални део (према наслову 2. Измене у текстуалном делу ПГР);
- графички део

1. ОБУХВАТ ПОЈЕДИНАЧНИХ ЛОКАЦИЈА ИЗМЕНЕ ПЛАНА И ОПИС ПЛАНИРАНИХ ИЗМЕНА

Измена 1 (И3) Обухват границе плана се проширује на катастарску парцелу број 3181/1 КО Бања и део катастарске парцеле број 5944/1 КО Бања. На к. п. бр. 5944/8, 3170/1, 3170/2, 3170/3, 3171/3 и 3172/2 се планирана намена Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 8), Пансиони - зона Прибојске бање мења у претежну планирану намену Комерцијалне делатности - туристички садржаји хотели (ТЦ7b). На к.п. бр. 3181/1 КО Бања планира се намена Комерцијалне делатности - туристички садржаји хотели (ТЦ7b).

Део трасе државног пута IIA реда бр.194, се прилагођава фактичком стању на терену.

Измена 2 (И4) На катастарским парцелама бр. 3123/1, 3123/2, 3124, 3125/2 и на делу к.п. бр. 3125/1 КО Бања, планирана намена Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 8) мења се у планирану намену Производне делатности (ТЦ 10b).

Измена 3 (И5) На деловима катастарских парцела бр. 1916/3 и 1916/4 КО Рача планирана намена Производне делатности (ТЦ 10) мења се у планирану намену ТЦ 6б-3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима. На делу к.п. бр. 1916/3 КО Рача планирана намена Комуналне површине и објекти се мења у планирану намену ТЦ 6б-3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима.

Измена 4 (И8) Граница плана се проширује на део катастарске парцеле број106/1 КО Прибој. На том делу предметне парцеле планирана намена је Породично становање - градска зона (ТЦ 1).

Измена 5 (И9) На катастарској парцели бр. 1156/1 КО Прибој и делу к.п. бр. 1926/1 КО Прибој, мења се планирана намена Производне делатности (ТЦ-10) у планирану намену ТЦ 66-3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима. На катастарским парцелама бр. 1139 и 1140 КО Прибој мења се планирана намена Производне делатности (ТЦ-10) у планирану намену Породично становање - градска зона (ТЦ 1). На графичким прилозима се суклађује планирана намена и регулација тако што се регулациона линија делом поклапа са границом катастарске парцеле бр. 1156/1 КО Прибој. Планирана намена Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима приказана је до регулационе линије.

Измена 6 (И10) На катастарској парцели бр. 1523/5 КО Прибој планирана намена ТЦ 66-3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима мења се у планирану намену Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама (ТЦ 4). За ову локацију обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Измена 7 (И11) Мења се положај регулационе линије државног пута IIА реда број 191, на удаљењу 1,5m од ивице коловоза, што се поклапа са ширином тротоара која је преузета из Плана детаљне регулације граничног прелаза Увац. Тако планирана регулациона линија је изван парцеле државног пута, према катастарским парцелама бр. 1869/3, 1870/1, 1871 и 1872/1 КО Рача. Планира се грађевинска линија на удаљењу 3m од регулационе линије. Површина остале намене -

Измена 8 (И13) На делу катастарске парцеле бр. 106/32 КО Прибој, унутар обухвата ПГР Прибиј, мења се планирана намена тако што се планира нова саобраћајница- површина јавне намене. Планирана приступна саобраћајница је интегрисана колско пешачка, ширине коловоза 4m, приближне дужине 50m.

Измена 9 (И14) На катастарској парцели бр. 330/1 и делу катастарске парцеле бр. 1941 КО Прибој мења се планирана намена Комерцијалне делатности (ТЦ 66) у планирану намену Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама (ТЦ-4).

Измена 10 је приказ постојећег водовода за потребе нових локација комерцијалних (Хотел) и индустријскиј намена у урбанистичкој зони III. Ова измена приказана је на графичком прилогу бр. 5. Хидротехничка и термотехничка инфраструктура са локацијама измена.

Измена 11 је приказ просторног распореда планиране намене Комерцијалне делатности (ТЦ 66), односно сваке подцелине која је наведена у правилима грађења, посебном шрафуром. Важећим планом су истом шрафуром биле приказане све подцелине.

Измена се односи на целу територију плана, свуда где је планирана типична целина ТЦ-66.

Анализом правила грађења за планирану намену Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-66) одређен је просторни распоред планираних подцелина и то:

1. Комерцијалне делатности у централној градској зони,
2. Комерцијалне делатности у стамбеном ткиву и
3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима.

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

На појединим локацијама се током анализе правила грађења за планирану намену Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-66), указала потреба за другачијим просторним распоредом и променом намене због усклађивања са потребама и фактичким стањем на терену.

То се односи на измене:

Измена 11.1 На катастарским парцелама бр. 1442/2, 1442/6, 1443/1, 1443/3 и 1444/6 КО Прибој мења се планирана намена Комерцијалне делатности (ТЦ 66) у планирану намену Породично становање - градска зона (ТЦ 1).

Измена 11.2 На катастарским парцелама бр. 1017, 1016/7 и 1016/9 и деловима катастарских парцела бр. 1016/1, 1018/3, 1018/1, 1016/8 и 3451/2 све КО Рача, мења се се планирана намена Комерцијалне делатности (ТЦ 66) у планирану намену Породично становање - изван градске зоне (ТЦ 2).

Измена 11.3 На катастарским парцелама бр. 819/1, 819/2, 820, 821, 822/1, 822/2, 823, 825/1, 825/2, 825/3, 825/4, 825/5, 825/6, 825/7, 834, 836, 835, 832/2, 832/4, 832/5, 829, 830, 828831 и деловима катастарских парцела бр. 846/1 и 3444 КО Рача, мења се се планирана намена Стамбено-пословне делатности (ТЦ 6а) у планирану намену Породично становање - изван градске зоне (ТЦ2).

Измена 12 На делу катастарских парцела бр. 1851/3 и 1851/41 КО Прибој, мења се планирана намена Комерцијалне делатности - туристички садржаји (ТЦ 7), хотели у планирану намену Стамбено пословне делатности (ТЦ-6а).

Измена 13 Обухвата планирану намену Трг сквер, која се усклађује и спроводи применом потврђеног Урбанистичког пројекта за реконструкцију и уређење трга и изградњу подземне јавне гаражена КП 1851 / 6, КО Прибој у Прибоју, уз корекцију и усклађивање са планираном саобраћајницом у продужетку улице Меше Селимовића. Овом изменом, у складу са Урбанистичким пројектом, мења се планирана регулациона и грађевинска линија према Немањиној улици и улици Трг ФАП-а.

Измена 14 Односи се на измену дела Лимске улице, тако да се планира укрштање са Немањином улицом као четворокрака раскрсница код укрштаја са улицом Меше Селимовића. Како би се новопланирана саобраћајница уклопила са ширином регулације и коловоза постојећих и планираних саобраћајница а такође и са положајем пешачког излаза из подземне гараже из потврђеног Урбанистичког пројекта за реконструкцију и уређење трга и изградњу подземне јавне гараже на КП 1851/6, КО Прибој у Прибоју, у делу четворокраке раскрснице планира се ширина карактеристичног попречног пресека 8,6м, и то са ширином коловоза 5,5м и ширинама тротоара према тргу 1,5 м а према површини остале намене 1,6м. Уз трасу Лимске улице планирају се површине за паркирање са приступним саобраћајницама.

На делу катастарских парцела бр. 1851/5, 1851/29 и 1851/30 КО Прибој мења се планитана намена Комерцијалне делатности ТЦ 66 у планирану намену Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама (ТЦ 4).

Измена 15 На делу катастарске парцеле бр. 1851/10 КО Прибој, мења се планирана намена Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама ТЦ 4, као површина остале намене у површину јавне намене и то Спорт и рекреација, као би се планирана намена ускладила са фактичким стањем на локацији и плановима општине Прибој. Планирана регулациона линија између различитих површина јавне намене

поклапа се са ивицом коловоза/тротоара планиране приступе саобраћајнице и паркинг местима и то тако да паркинг места остану у регулацији приступне саобраћајнице. Грађевинска линија планиране намене Спорт и рекреација се планира на удаљењу 5m од регулационе линије, односно 2m од регулације код паркинг простора. Додаје се регулациона линија ивицом приступне саобраћајнице према површини остале немене - Вишепородично становање у централној зони - на појединачним парцелама ТЦ 4.

Измена 16 Односи се на промену намене и регулације на катастарској парцели бр. 1820 КО Прибој. Планира се једносмерна саобраћајница ширине коловоза 3,5m и једностраним тротоаром минималне ширине 1,7m. Делови катастарске парцеле бр. 1820 КО Прибој припајају се контактним површинама остале намене. Површина јавне намене се усклађује са Планом детаљне регулације верског објекта џамије у Прибоју, тако што се преузима регулациона линија према планираној грађевинској парцели за верски објекат.

Измена 17 Обухвата усклађивање дела саобраћајног решења са Урбанистичким пројектом за изградњу раскрснице улица у границама делова кат. парцела број 5931/5, 5931/10, 5965, 914/1, 914/2, 914/3, 919/2, 948/1, 950/3 и 950/7 све у КО Бања, У Прибоју, уз измену намене на делу катастарске парцеле бр. 5931/10 КО Бања из планиране намене Заштитно и линеарно зеленило у планирану намену ТЦ 66-1. Комерцијалне делатности у централној градској зони.

Измена 18 усклађује намене и саобраћајно решење унутар границе обухвата План детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића.

Измена 19 односи се на измену површине јавне намене која обухвата проширење саобраћајне инфраструктуре са траком за лево скретање у зони граничног прелаза и обезбеђивање површине за објекте, опрему и манипулативне површине граничног прелаза.

Измена 20 обухвата катастарске парцеле бр. 3599/7, 3599/3, 5931/3 и део катастарске парцеле бр.5931/10 све КО Бања. Мења се планирана намена Производне делатности ТЦ 10b, тако да се на к.п. бр 3599/7 КО Бања планира Посебна намена, на к.п. бр 3599/3 КО Бања планира намена Заштитно и линеарно зеленило, док се на к.п. бр. 5931/3 и делу катастарске парцеле бр.5931/10 КО Бања планира јавна намена – саобраћајне површине. Мења се положај регулационе линије.

Успостављају се зоне заштите.

Измена 21 обухвата к.п. бр. 3403/3 КО Рача, на којој се планира површина јавне намене спорт и рекреација. Регулациона линија се планира на граници ове измене, као површине јавне намене, тако да је делом раздваја јавну од остале намене а делом површину за спорт и рекреацију од друге јавне намене.

Измена 22 На графичком прилогу бр.8 Спровођење Плана са локацијама измена, приказана је локација измене која се спроводи изградом урбанистичког пројекта саобраћајнице на катастарској парцели бр. 1934 КО Рача. Обухват урбанистичког пројекта, место и начин прикључења на државни пут IIа реда број 191, одредиће се током архитектонско урбанистички разраде локације, а све у складу са Мишљењем управљача, Јавног предузеће за уређење грађевинског земљишта и развој Прибоја, бр. 256 од дана 15. 07. 2026. ширина предметне парцеле од 11,5 м у најужем

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

делу омогућава формирање саобраћанице уз задржавање пешачке и бициклистичке стазе као и тротоара са друге стране саобраћајнице. Даљом разрадом ће се ближе просторно дефинисати пружање трасе, регулациона ширина и експлоатационо технички елементи саобраћајнице.

На графичком прилогу бр.8 Спровођење Плана са локацијама измена, у складу са изменама 13. и 14. брише се обавеза израде Плана детаљне регулације блока између ул.Немањина, Лимска и Трг Фапа.

На графичком прилогу бр. 4. План регулације са грађевинским линијама и локацијама измена, брише се регулациона линија између к.п. бр. 1874/1, 1874/2 и 1891/4 КО Рача.

2. ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПЛАНА

У текстуалном делу Измене Плана, у у Планском делу: Правила уређења и грађења, измене и допуне су урађене амандмански.

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.5. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Упоглављу **2.5.1. Хидротехничка инфраструктура**, у поднаслову Планирана водоводна мрежа и постројења, након 7 става додаје се:

Планирани нови производни и туристички садржаји хотела у Прибојској бањи, снабдевање се водом преко постојећег водовода са прикључног шахта на к.п. бр. 5944/1КО Бања, трасом приказаном на графичком прилогу *Хидротехничка и термотехничка инфраструктура са локацијама измена*. Траса водовода и сви ломови трасе изведени су тако да омогуће гравитациони ток воде у цевоводу у циљу смањења локалних губитака. Хидраулички прорачун је показао да је могућ гравитациони ток воде у цевоводу, у колико се траса ломи под угловима до 45 степени.

2.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.7.УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ

У поглављу **2.7.2. Урбанистичке мере заштите животне средине** на крају подпоглавља **2.7.2.2. Услови и мере заштите вода**, додају се тачке:

- квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина (манипулативни плато и перони) до места одговарајућег предtretмана

истих (преко сепаратора уља и таложника за издвајање минералних уља и брзоталожних примеса) пре упуштања у канализациону мрежу или крајњи реципијент;

У поглављу **2.7.3. Заштита природних добара и вредности** у другом ставу, брише се друга тачка а додају се :

- није дозвољено извођења радова који могу да доведу до појаве инжењерско-геолошких процеса и појава као што су нестабилност тла - клизишта, улегнућа, одрони, спирање, јаружање и слично;
- није дозвољена изградња објеката који могу угрозити животну средину - буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
- Забрањује се испуштање отпадних вода, хемикалија, као и слободно депоновање комуналног и другог отпада у водотокове;

Мења се последња тачка тако да гласи:

- уколико се током радова наиђе на геолошко - палеонтолошке или минералношко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;

На крају поглавља додати:

Предност у озелењавању дати аутохтоним врстама, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу. Као декоративне могу се користити и врсте егзота, које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне. Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.

Предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању меру.

3.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У поглављу **3.4.1. Општа правила за грађевинске парцеле**, мења се трећи став који гласи:

"Уколико није другачије дефинисано у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине минимална величина парцеле је 150m³.";

тако да гласи:

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

Уколико није другачије дефинисано у поглављу 3.4.5. Правила грађења за типичне целине, минимална величина парцеле је 300m² за слободностојеће објекте и 150m² за једнострано или двострано узидане објекте.

У подпоглављу **3.4.5.5. Комерцијалне делатности (ТЦ-6)** мења се поднаслов **а) Стамбено пословне делатности (ТЦ-6а)** тако да гласи:

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина ба намењена је претежно изградњи објеката пословног и вишепородичног становања. Компатибилне намене су: јавне службе и објекти, спортскорекреативни садржаји и зелене површине, верски објекти и инфраструктурне и комуналне површине. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 50-100%/комерцијалне делатности 0-50% а могу се градити и објекти искључиво пословне или компатибилне намене.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели **
П+2+Пк* (11,5m до коте венца, 15,0m до коте слемена)	мин. 30%	макс. 2,0	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

*П+3+Пс код објеката са равним кровом – повучена, највиша етажа (брuto површина Пс макс. 80% површине етаже испод, укупна висина објекта 14,5m)

**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.

За катастарске парцеле бр. 1851/3 и 1851/41 КО Прибој, за постојећи објекат, важи постојећа спратност објекта и индекс изграђености у складу са постојећом спратношћу и габаритом објекта.

Правила парцелације

Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.

Дозвољена је изградња нових објеката на грађевинској парцели која има минималну површину:

- 300m² за слободностојеће објекте
- 200m² за једнострано/двострано узидани објекти

Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има минималну ширину фронта грађевинске парцеле:

- 12,0m за слободностојеће објекте
- 10,0m за једнострано/двострано узидане објекте.

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

Дозвољена је изградња више објеката на парцели.

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела.

Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 4,0m. Уколико је међусобна удаљеност објеката мања од 4,0m, отвори стамбених просторија морају имати парапет мин. висине 1,8m.

Удаљеност објекта од бочних граница суседне грађевинске парцеле износи:

- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације - најмање 1,5m,
- за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације - најмање 2,5m,
- за двојне (једнострано узидане) објекте – 2,5m за оба објекта;

Удаљеност објекта од дворишних (задњих) граница суседне грађевинске парцеле је мин. 1/3 висине објекта, али не мање од 2,5 m, уколико је објекат нижи од 10,0m.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

Мења се поднаслов **б) Комерцијалне и пословне делатности (ТЦ-66)** тако да гласи:

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Дозвољена намена у овој типичној целини су комерцијалне делатности трговине и продаје, угоститељства и административног пословања, остале делатности које пружају савремене услуге за потребе становника насеља у функцији снабдевања, слободног времена, културе, забаве, рекреације и др. и које не угрожавају животну средину.

У оквиру волумена постојећих стамбених објеката дозвољена је реконструкција са циљем побољшавања услова функционисања објекта. Могућа је пренамена свих постојећих стамбених објеката из становања у комерцијалне и пословне делатности.

Код постојећих објеката може се задржати постојећи однос становања и комерцијалне делатности, а при надзиђувању, реконструкцији и адаптацији новонастале површине могу имати исту намену као и контактна намена уз

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

поштовање осталих урбанистичких параметара.

Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација.

На постојећим катастарским парцелама и на парцелама које настаја након издавања површина за јавне намене, а на којима постоје изграђени објекти и проценат зеленила је мањи од планираног, оправдано је задржавање постојећег процента зелених површина приликом адаптације, реконструкције и надоградње.

Паркирање у овој типичној целини могуће је решавати у оквиру објекта, као самостални објект на парцели или на паркинг простору на слободном делу парцеле. Потребан број паркинг места одређује се на основу следећих норматива:

- пословање – 1ПМ на 80 m² корисног простора
- кафе, угоститељство – 1ПМ на 2 стола са 4 столице
- трговина – 1ПМ на 66 m² продајног простора
- у хотелском комплексу одређује се на основу норматива 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије хотела и додатних садржаја а за евентуалне остале намене – према општим правилима.

Заштита амбијенталних вредности

На подручју амбијенталне целине "Стара чаршија" све интервенције ускладити са условима из Елабората заштите културног наслеђа на простору плана генералне регулације градског подручја општине Прибој, Краљево 2012. године, који је саставни део Документације овог плана.

1. Комерцијалне делатности у централној градској зони

Правила парцелације:

Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 300m²
Најмање ширине фронта грађевинске парцеле -12,0m

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објекта	паркирање ***
П+4+Пк** (18,5m до коте венца, 22,0m до коте слемена)*	мин. 20%**** без паркинга	макс. 3,0 макс. 3,2 (за угаоне парцеле)	слободностојећи, једнострано или двострано узидани	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

** П+5(Пс) код објекта са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 21,5m

***Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на суседној катастарској 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.

****осим за угаону парцелу коју која излази на улице Лимску, Вељка Влаховића и трг ФАПа

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

(к.п. бр. 1851 КО Прибој) где је на парцели прилоком реконструкције, адаптације, доградње или нове градње могуће планирати интервенције и градњу тако да минимални проценат зеленила које не мора бити у директном контакту са тлом (кровни вртови, вертикално зеленило, зеленило изнад подземних етажа и сл.) буде 5%.

Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20%: делатности 20-100%.

Могуће је остварити однос комерцијалних делатности и становања тако да становање буде заступљено и до 60%. За заступљеност становања на парцели већој од 20% (максимално 60%) неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Интервенције на постојећим објектима:

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице.

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.

Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање $\frac{1}{3}h$, али не мања од 2,5m.

Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 3,0m изнад тротоара објекта.

Двострано узидани објекат мора да се наслања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од постојећег габарита калкана, а изузетно ова ширина може бити већа уз сагласност власника постојећег објекта.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

2. Комерцијалне делатности у стамбеном ткиву

Правила парцелације:

Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 300m²

Најмање ширине фронта грађевинске парцеле -12,0m

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	Паркирање ***
П+2+Пк** (11,5m до коте венца, 15,0m до коте слемена)*	мин. 20% без паркинга	макс. 2,0 макс. 2,2 (за угаоне парцеле)	слободностојећи, једнострано или двострано узидани	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

** П+3(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 14,5m

***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.

Однос становања и делатности за грађевинске парцеле је становање 0-20%: делатности 80-100%.

Могуће је остварити однос комерцијалних делатности и становања тако да становање буде заступљено и до 60%. За заступљеност становања на парцели већој од 20% (максимално 60%) неопходна је израда урбанистичког пројекта.

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. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Кота приземља највише 0,2m виша од коте тротоара,

Подземна грађевинска линија се може поклапати са границама парцеле, али је пожељно да површина подземних етажа не буде већа од 90% површине парцеле, односно да минимално 10% површине парцеле буде незастрто.

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију -0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,6m испод површине тротоара односно 0,50m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од задње граница парцеле – најмање 1/3h, али не мања од 2,5m.

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 3,0m изнад тротоара објекта.

Двострано узидани објекат мора да се наслања на калкан суседног објекта у пуној ширини калкана и не сме бити већи од постојећег габарита калкана, а

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

изузетно ова ширина може бити већа уз сагласност власника постојећег објекта.

За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.

Интервенције на постојећим објектима:

На постојећим објектима дозвољена је реконструкција и надоградња у складу са параметрима и правилима овог плана за ову типичну целину. У случају претварања подрумских просторија у пословни простор, стапеништа за приступ пословним просторијама организовати искључиво изван регулације саобраћајнице. Постојећи објекти који поседују грађевинску дозволу која није привремена чији су параметри већи од параметара дефинисаних овим планом, задржавају постојеће параметре.

Код постојећих објеката важи затечени однос становања и комерцијалне делатности (детаљне и компатибилне намене) а при надзиђувању и адаптацији новонастале површине могу имати исту намену као и контактна намена уз поштовање осталих урбанистичких параметара.

3. Комерцијалне делатности у привредним целинама и посебним комерцијалним комплексима

Специфично за ову подцелину намена и начин коришћења грађевинске парцеле је:

Пословно - комерцијални садржаји различите величине комплекса са доминантном комерцијалном наменом: велетржнице, складишта, дистрибутивни центри, сервис итд, су предвиђени као зоне дуж примарних саобраћајница.

Могуће је остварити однос комерцијалних делатности и становања тако да становање буде заступљено и до 60%. За заступљеност становања на парцели већој од 20% (максимално 60%) неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Правила парцелације

Минимална величина парцеле и ширина фронта према улици:

минимална величина парцеле = 500,0m²

минимална ширина фронта парцеле = 20,0m

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели ***
П+3+Пк** (15,5m до коте венца, 19,0m до коте слемена)*	мин. 20% без паркинга	макс. 2,2 макс. 2,5 (за угаоне парцеле)	слободностојећи, двојни, у низу	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

** П+4(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етаже испод), висина објекта 17,5m)

ИЗМЕНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

***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.

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 комерцијално-пословни комплекс.
- Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.
- Комерцијалне објекте, административну или управну зграду или садржаје којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирати према јавној саобраћајници, а производне објекте (производне хале, магацине, складишта и сл.) у залеђу парцеле.
- Минимална удаљеност између грађевинске и регулационе линије, уколико то није одређено на графичком прилогу „План регулације са грађевинским линијама“, износи 5,0m. На простору између регулационе и грађевинске линије може се, осим уређења партера, поставити само портирница - информациони и контролни пункт комплекса).
- Минимална удаљеност од бочних и задње границе парцеле је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, а не мање од 5,0m, уз обавезу садње најмање једног дрвореда.
- Међусобна удаљеност између објеката је најмање $\frac{1}{3}$ висине вишег објекта, али не мање од 4,0m
- Уколико грађевинска парцела нема директан приступ на саобраћајницу, може имати колски прилаз са друге парцеле (сукориснички) који је минималне ширине 3,50m.
- Дозвољава се изградња посебних објеката рекламних стубова који морају бити позиционирани на парцели (комплексу) у оквиру грађевинских линија. Дозвољена висина за рекламне стубове је 30m.

У Поднаслову **в) Комерцијалне делатности – туристички садржаји хотели (ТЦ7b)** мења се урбанистички параметар за спратност тако што се у фусноти табеле додаје: (П+5+ПС) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине етажне испод)

У поглављу **3.4.5.6. Производне делатности (ТЦ-10) – зоне 1 и 2 и 3**, у табели урбанистичких параметара утврђује се да је индекс заузетости 50% и додје се фусноста табеле која се односи на индекс заузетости а која гласи: Осим за слободну зону где је могуће остварити 80% заузетости
Након поглавља **3.4.5.6. Производне делатности (ТЦ-10) – зоне 1 и 2 и 3** додаје се поглавље:

Производне делатности (ТЦ-10b) – урбанистичка зона 3

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

- Дозвољене намене у овој типичној целини су пословне и производне делатности мањег капацитета, складишта и занатска производња, које технолошким процесом не угрожавају животну средину. У оквиру дозвољених намена може се планирати мања производња и паковање прехранбених производа, експлоатација, обрада и флаширање воде, производња козметике, занатске услуге и слично.
- Могуће је формирање комплекса.
- Могућа је фазна изградња тако да свака фаза изградње буде инфраструктурно опремљена.

Урбанистички параметри

Спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели **
П+З+Пк * Висина производног објекта зависи од технолошког процеса.	Минимум 20% зеленила у директном контакту са тлом	макс. 2,5	слободностојећи	1ПМ/200m ² БГП

* Максимални нагиб кровних равни 33°.

**Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или на сусудној кататстарској парцели уз сагласност власника парцеле или плаћањем доприноса према одлуци надлежн ог органа. Број потребних паркинг места код доградње постојећих објеката, обрачунава се само за БГП дограђеног дела објекта.

Правила парцелације

- Положај грађевинске парцеле дефинисан је регулационом линијом према површинама за јавне намене и разделним границама грађевинске парцеле према суседима.
- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. површину 800m².
- Дозвољена је изградња на грађевинској парцели која има мин. ширину фронта 20,0m.

Положај објекта на грађевинској парцели

- Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене и према границама суседних парцела. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.
- Најмања удаљеност грађевинске од регулационе линије износи 3,0m.
- Удаљеност објекта од бочних и задњих граница суседне грађевинске је минимално 3,5m. Уколико је удаљење од бочних и задње границе парцеле мања од 1/4h (висине вишег објекта), без сагласности власника суседне парцеле на тој фасади није могуће постављање отвора

главних просторија већ су на фасади дозвољени само отвори помоћних просторија.

- Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели. Међусобна удаљеност износи 4,0m за потребе извођења противпожарног пута.
- За удаљеност помоћних објеката на грађевинској парцели важе иста правила као и за главне објекте. Дозвољено је постављање помоћних објеката на границу суседних грађевинских парцела уз обавезну претходну сагласност суседа.
- Дозвољени радови на парцели - рушење, нова изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена делатности.
- Простор намењен изградњи мањих привредних локација односно производни погони категорија делатности "А" и "Б" потенцијалног еколошког оптерећења, који не изазивају непријатности суседном становању.
- Минимална комунална опремљеност грађевинске парцеле: електрична енергија, ТК инсталације, водовод, канализација (са опремом за претретман отпадних вода) и опрема за сакупљање и евакуацију индустријског отпада).

4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Мења се први став тако да гласи:

У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др. закон 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/2025 и 80/2026); овај План генералне регулације се спроводи на следећи начин:

Мења се наслов прве тачке првог става тако да гласи:

1) На основу важећих урбанистичких планова:

и додају се на крају ове тачке још и:

- План детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића И Вељка Влаховића У Прибоју;
- План детаљне регулације за изградњу хотела и „wellness-spa” центра у Прибоју, Бања-Суво Поље

У другој тачки првог става у наслову **2) Израдом урбанистичких пројеката**, додаје се:

- Урбанистички пројект саобраћајнице к.п. бр. 1934 КО Рача
- Урбанистички пројекат саобраћајнице к.п.бр. 1820 КО Прибој

У трећој тачки првог става у наслову **3) Обавезом израде Планова детаљне регулације**, додаје се:

- План детаљне регулације граничног прелаза „Царево поље”

Додаје се четврта тачка:

4) У складу са условима министарства одбране и посебним прилогом-сепаратом

- Посебна намена са заштитним зонама и то:
 - зона забрањене градње
 - зона ограничене градње
 - зона контролисане градње

Четврта тачка постаје пета:

5) Непосредно, у складу са правилима уређења и грађења и представља правни и плански основ за издавање Информације о локацији, Локацијских услова, и израду пројеката парцелације и препарцелације.

Даље у тексту након петог става додаје се:

Израдом урбанистичког пројекта за саобраћајницу на к.п.бр 1934 КО Рача идејним решењем ће бити дефинисан карактеристичан попречни профил саобраћајнице, њена дужина и позиција прикључка на државни пут.

Приликом израде урбанистичког пројекта за саобраћајницу на к.п.бр. 1820 КО Прибој, могућа је интервенција у оквиру регулације планиране саобраћајне површине, на начин да је у току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром (ИДР), уколико постоји прихватљивије решење у инвестиционо – техничком смислу, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могућа прерасподела попречног профила и врсте саобраћајнице која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже, уклапање у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене према важећој планској документацији, нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем, прерасподела планираних водова капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, као и увођење различитих видова превоза; без измене предметног плана.

Могућа је парцелација и препарцелација јавних саобраћајних површина у цињу фазног спровођења, тако да свака фаза представља функционалну целину.

3. ИЗМЕНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА

- 2. План намене површина са локацијама измена
- 3. Саобраћајно решење са локацијама измена
- 4. План регулације са грађевинским линијама и локацијама измена
- 5. Хидротехничка и термотехничка инфраструктура са локацијама измена
- 8. Спровођење плана са локацијама измена

Одговорни урбаниста:

Игор Јелић, дипл. инж. арх.