

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАМБЕНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НЕМАЊИНА, ВУКА КАРАЏИЋА,
ДРАГОЉУБА САВИЋА И ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА У ПРИБОЈУ

> МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД <



Југословенски институт за урбанизам и становање – ЈУГИНУС Д.О.О.

Београд
2023. година

Наручилац израде плана: ОПШТИНА ПРИБОЈ
12. Јануара бр. 108
31330 Прибој

**Обрађивач планског документа
и чланови радног тима:**

ЈУГИНУС Д.О.О.
11000 Београд, Ул. Андрићев венац бр. 2/2
Директор: Горан Јововић, дипл.инж.ел.

**Руководилац израде
плана:**

Валентина Јанковић, дипл.инж.арх.
одговорни урбаниста
Лиценца број: 202 0667 04

Радни тим:

Мартина Манчев, мастер инж.арх
Мануела Јанковић, дипл.инж.арх.
Дубравка Павловић, дипл.пр.план.
Ивана Марковић, маст.инж.грађ.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНОГ БЛОКА ИЗМЕЂУ УЛИЦА НЕМАЊИНА,
ВУКА КАРАЦИЋА, ДРАГОЉУБА САВИЋА И ВЕЉКА ВЛАХОВИЋА
У ПРИБОЈУ**
Рани јавни увид

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића у Прибоју („Службени лист општине Прибој“ бр.6/22 од 07.10.2022. године).

Основни циљ израде Плана је утврђивање урбанистичких критеријума, смерница, решења и норматива за организацију, рационално уређење и коришћење простора у обухвату Плана у складу са смерницама из планова вишег реда и условима надлежних институција.

Један од циљева је стварање основа за дефинисањем слободних површина у блоку, правила уређења и грађења као и потреба за уређењем јавних отворених паркинг простора.

Имајући у виду да је Планом генералне регулације за градско подручје општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21) дефинисана намена Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ 5), Одлуком је опредељена локација за детаљнију разраду унутар комплементарних садржаја.

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

Граница Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића обухвата подручје у централној Општине Прибој.

Одлуком о изради Плана дефинисана је прелиминарна граница Плана унутар блока поменутих улица која обухвата површину од 1,40 ha са следећим катастарским парцелама: 1851/1, 1851/31, 1851/18 и 1849 а све у *К.О. Прибој*.

Тачна граница Плана биће дефинисана приликом израде Нацрта Плана.

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном прилогу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога број 1: КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКА ПОДЛОГА са границом Плана, у Р=1:1000.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010-оУС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-оУС, 50/2013-оУС, 98/2013-оУС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019 – др.закон, 9/2020 и 52/21, 62/23), чланови 27. и 46.;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр.32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића у Прибоју („Службени лист општине Прибој“ бр.7/22);
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана

Плански основ за израду Плана су:

- „План генералне регулације за градско подручје општине Прибој („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21)

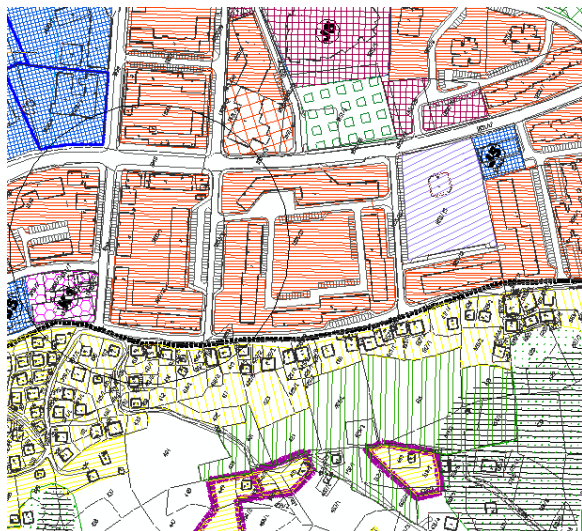
1.4. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За потребе израде овог ПДР-а биће коришћене следеће подлоге и пратећа документација:

- Оверен Катастарско топографски план – израђен од „Бојић премер“

1.5. ИЗВОД ИЗ ПЛАНског ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

1.5.1. „ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ГРАДСКО ПОДРУЧЈЕ ОПШТИНЕ ПРИБОЈ“ („Службени лист општине Прибој“, број 6/13, 2/16, 7/18, 6/21)



ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНИ НАМЕНЕ	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАТИ НАМЕНЕ
Земљиште за јавне саобраћајне станице и објекте	Великоградско земљиште у централној зони - на појединачној парцели (ТЦ 4)
Степеник и раскрснице	Великоградско земљиште у централној зони - стамбени блок (ТЦ 5)
Парковни површине	Стамбено-класично земљиште (ТЦ 6a)
Парковни површине	Комплексна делатности (ТЦ 6b)
Малопродајна површина и објекти	Производна делатности - туристички садржаји (ТЦ 6)
Земљиште	Производна делатности - туристички садржаји (ТЦ 6)
	Производна делатности (ТЦ 9a)
	Водна станица и садржаји (ТЦ 11)
	Земљиште и зеленило

Планом регулације градског подручја општине Прибој обухваћен је простор насељеног места Прибој, који је седиште Општине и делови територије Прибојске Бање. Површина предметне територије износи око 927 ha.

Планом предложено грађевинско подручје заузима површину од 799 ha, односно 86% укупне територије Плана и у оквиру његових граница Планом је одређено грађевинско

земљиште за јавне намене и грађевинско земљиште за остале намене. Овај простор је у овој фази подељен три карактеристичне зоне које су дефинисане на основу положаја, претежних намена, садржаја и типологије изградње.

Улична мрежа

Према функционалној класификацији, уличну мрежу Прибоја у планском периоду, чине следеће категорије саобраћајница:

- саобраћајнице I реда;
- саобраћајнице II реда;
- сабирне улице; и
- стамбене и приступне улице.

Градским саобраћајницама I реда припадају следеће улице: правац државног пута II реда бр. 152 Бистрица – Прибој – Увац – граница са РС (улице Радничка и 29.октобар), правац улица **Немањина**, Саве Ковачевића, Прибојске чете, постојећи друмски мостови преко реке Лим као и планирани друмски мост којим ће се извршити повезивање улица Прибојске чете на левој и Радничке улице на десној обали Лима.

Категорији градских саобраћајница II реда припадају: улице које се поклапају са правцем постојећег државног пута II реда Прибојска бања – Кокин брод, улица **Драгољуба Савића** и у наставку правац пута на левој обали Лима према Караули, улице Лимска и Моше Пијаде, улице 12.јануар, Велимира Бандовића, као и правац пута који од граничног прелаза Увац води на север поред комплекса „ФАП IV“.

Мрежу сабирних улица, између осталих, чине: правац улица **Вељка Влаховића и Вука Караџића у Новом Прибоју**, улице Лоле Рибара, Пролетерска и Рифата Бурџевића у старом градском језгру, правац Рабреновачког пута.

Приоритетне активности на мрежи градских саобраћајница II реда и сабирних улица су:

- Обезбеђење стандардних попречних профила и проширење делова улица који представљају уска грла;
- Улагање у обнову и изградњу квалитетне јавне расвете саобраћајница, нарочито у зонама раскрсница и пешачких прелаза;
- Рехабилитација коловозног застора;
- Замена и редовно одржавање саобраћајне сигнализације;

Појачана контрола поштовања саобраћајне сигнализације (посебно забрана непрописног паркирања у централној градској зони и сл.).

Стационирање возила

Значајна неусаглашеност између просторних могућности и захтева за паркирањем проузрокује проблеме везане за паркирање возила у већини градова па и у Прибоју. У Новом граду ситуација је нешто повољнија, али је потребно допунити постојеће капацитете, уз поштовање стандардних норматива приликом изградње нових јавних и вишепородичних објеката. Генерално, уколико потребе за паркирањем решити на сопственој парцели могуће је недостајуће капацитете решити власништвом или закупом на другој катастарској парцели до 300м удаљености или одговарајућом Одлуком коју доноси Скупштина општине Прибој.

Најмање 50% потреба за паркирањем неопходно је обезбедити на парцели, односно у оквиру објекта, за изградњу нових објеката, уз обавезу уплате доприноса за преостали део потребних паркинг места. За доградњу и реконструкцију објеката може се обезбедити и до 100% паркинг места кроз плаћање доприноса за недостајући број паркинг места, а рачунајући квадратуру само дограђеног дела објекта.

Код постојећих и новопланираних површина за паркирање, у складу са законском регулативом, потребно је обезбедити минимално 5% паркинг места за возила лица са посебним потребама.

Планирана канализациона мрежа и постројења

ПГРом се предвиђа сепаратни систем канализације отпадних и атмосферских вода. Систем за одвођење отпадних вода треба да покрије целу територију насеља. Да би се то остварило планирана је изградња примарног и секундарних фекалних колектора у дужини од око 17,0 km. Све постојеће изливе непречишћених отпадних вода у Лим укинути и увести у планиране колекторе.

Локација централног постројења за пречишћавање отпадних вода, до које ће се примарним колектором довести све отпадне воде из насеља, налази се на ушћу Увца у Лим.

Атмосферске воде најкраћим путем одвести до најближег реципијента. Потребно је изградити око 2,0 km колектора.

Трасе фекалних колектора ван насеља водити најнижим тачкама терена, поред водотокова и путева. У насељу трасе колектора и сабирне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама. Реконструкцију вршити по постојећој траси.

Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од \varnothing 200 mm, усвојити пречник цеви \varnothing 200 mm.

Минимална дубина укопавања треба да је таква да може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на ову канализацију. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана, и водити рачуна о минималним и максималним падовима.

Новопроектване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију.

Планирана водоводна мрежа и постројења

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 600 l/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око $Q_{срдн} = 155$ l/s. Расположиви капацитет постојећих изворишта водоснабдевања, рачунајући и привремени захват из водостана "Бистрица", је око 250 l/s, колики је и постојећи капацитет постројења за припрему воде.

Просторним планом РС и Водопривредном основом РС предвиђено је трајно решење водоснабдевања, поред коришћења локалних изворишта, коришћењем воде из акумулације "Радоиња" на реци Увац.

За сва изворишта водоснабдевања неопходно је предвидети обавезу дефинисања и овере подземних вода.

У оквиру дистрибутивног система, да би се цела територија насеља покрила квалитетним системом водоснабдевања предвиђена је изградња око 8 km магистралних цевовода и два резервоара: и то у подсистему више зоне за снабдевање Прибојске бање и у нижој, примарној зони водоснабдевања.

Електроенергетски водови 10 KV и 1KV

Месну дистрибутивну мрежу и објекте чине водови 10 KV и 1 KV (постојећи и планирани). На основу вршног оптерећења планирано је 10 ком.ТС 10/0,4 kV.

За потребе потрошње електричне енергије за наредни плански период до 2021. године потребно је градити нову и реконструисати постојећу мрежу и објекте и то:

Изградња нових водова 10 KV и 1 KV и реконструкција дотрајалих

Изградња нових TS 10/0,4 KV

Изградња нове модерне расвете саобраћајница

Електричну мрежу и објекте свих напонских нивоа ускладити са динамиком изградње и реконструкције на терену.

Термоенергетска и гасоводна инфраструктура и обновљиви извори енергије

Програм обнове централног топлотног извора насеља Прибој, садржи две фазе: У првој фази планира се постављање контејнерског топлотног извора инсталисане снаге 2x6,0 MW, са мазутом као погонским горивом. У другој фази планира се инсталирање котларнице са погонским горивом дрво-сечка (биомаса), инсталисане снаге 2x4,2 MW MW. Након друге фазе укупан топлотни капацитет топлотних извора биће 20,4MW. Контејнерска котларница - прве фазе користила би се до изградње друге фазе као самосталан топлотни извор, а након изградње котларнице на биомасу, као вршни топлотни извор у случајевима повећаног топлотног конзума топлификационог система насеља Прибој. Котлови на биомасу ће бити главни топлотни извор са радом са највише радних сати у грејној сезони.

Задржати садашњи систем вреле воде са топлотним подстаницама са индиректном разменом.

Изградња топловода (реконструкција и изградња нових огранака), прикључака за поједине објекте, као и топлотних подстанца у објектима, ће се градити на основу овог плана и посебних доказа.

Телекомуникациона инфраструктура

На подручју ПГР-е планира се поред постојећих (које треба проширити) и изградња нових МСАН-а. У складу са стратешким одређењем извршиће се децентрализација приступне мреже у циљу да се смањи претплатничка петља.

Излазни капацитет каблова примарне мреже треба планирати да задовољи критеријум 1.5 парица/стан односно 2 парице локал. Примарну мрежу планирати да буде реализована подземно а секундарну и подземно и ваздушно.

На простору града могућ је даљи развој мреже мобилне телефоније.

На подручју града према могућностима и потребама градити кабловску мрежу за пренос РА и ТВ сигнала.

За одређивање потребног броја телефонских прикључака користиће се принцип:

- Сваки стан 1,5 телефонски прикључак
- За пословање и делатности на сваких 30÷50 м² корисне површине по један телефонски прикључак. Укупан број телефонских прикључака за планиране и постојеће објекте је око 15.500.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за површине и објекте јавне намене

Комуналне делатности и гробља

Пијаце

За подручје изван Општинског центра и Прибојске бање треба планирати просторе за повремено (једном недељно) организовање продаје на зеленој пијаци или на дистрибутивном центру за продају стоке и сточних производа. Кванташка пијаца за територију Општине је планирана у радној зони Увац.

У оквиру комуналне намене се такође налазе сва постојећа гробља, за која се планира реконструкција и проширење, као и новопланирано гробље, које је потребно уредити у складу са прописима из ове области. За изградњу гробља на потпуно новој локацији, у случају потребе решавања локације утврђивањем јавног интереса обавезна је израда Плана детаљне регулације. У случају имовинско-правно решене локације и њеног приступа, обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Урбанистичкој разради локације

новог гробља мора да предходи израда геолошког елабората и одговарајућег документа о утицају изградње гробља на животну средину.

Гробље се састоји од површине за сахрањивање и приступне површине која је величином и опремљеношћу у складу са величином површине за сахрањивање. Минимум комуналне опремљености гробља представља плато са чесмом, решеном одводњом употребљене воде и површинске воде са платоа, са обавезним електричним прикључком.

Уређење комплекса и урбанистике параметре ускладити са правилима конфесије, карактером садржаја и околним наменама.

Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5)

Намена и начин коришћења парцеле

Становање у вишеспратним стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким зеленим површинама и просторима за паркирање – отворени градски блок.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као и компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина и сл).

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Правила парцелације

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

Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободно постављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

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.

Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

2.0. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Обухват и постојеће коришћење земљишта

Простор који је предмет планске разраде се налази у ужем центру градског подручја Новог Прибоја, у непосредној близини јавних централних задржаја (школе, хотел, градски комерцијални објекти).

У постојећем стању, централни део блока вишепородичног становање се користи као неизграђен и неуређен део односно отворено паркиралиште и део површина прекривена зеленилом.



Постојеће стање комуналне инфраструктуре

У складу са Законом о планирању и изградњи, у поступку раног јавног увида ће се прибавити услови за израду предметног плана од надлежних комуналних

организација. С тим у вези ће се верификовати и вредновати постојећа инфраструктура и предложити планска решења у складу са планираном наменом и капацитетима.

3.0. ПЛАНСКО РЕШЕЊЕ

3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПЛАНСКОМ ПОДРУЧЈУ

Основни циљ израде Плана је утврђивање урбанистичких критеријума, смерница, решења и норматива за организацију, рационално уређење и коришћење простора у обухвату Плана у складу са смерницама из планова вишег реда и условима надлежних институција.

Један од већих проблема у насељу Прибој је недовољан број комуналних површина типа пијаца као и потреба за уређењем јавних отворених паркинг простора. Планом генералне регулације за насељено место Прибој дефинисано је да отворена паркиралишта треба органозовати у непосредној близини објеката јавне намене.

Основни принципи на којима се заснива предложени концепт уређења су:

- реализација основних поставки из плана вишег реда,
- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- дефинисање правила и услова за нову изградњу у складу са решењем за уређење планиране површине за паркирање возила,
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- обезбеђење потребних саобраћајних веза и реализација нових саобраћајних површина.

3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложена организација овог простора заснована је на усклађивању са планом вишег реда и потребама корисника простора које су се јавиле током спровођења Плана генералне регулације као и нарастајућим потребама за паркирањем путничких аутомобила. Наиме, пораст стандарда грађана условљава и доступност јавних и комуналних објеката као и комерцијалних објеката јавног садржаја. Са друге стране, постојећи капацитети за стационирање аутомобила су ограничени и недовољног капацитета што све доводи до потребе за формирањем нових површина. Потребе за стационирањем возила посебно су изражене у централном делу насеља, где је концентрација објеката администрације као и услужних објеката највећа.

Предложена намена комуналне површине, као и ситуационо решење планираног паркинга, у границама предметног плана, дата је на графичком прилогу бр.2.

3.3. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

На основу концепта решења уређења простора, дефинисано је да су површине у предложеним границама плана јавне саобраћајне површине, јавне комуналне површине и површине осталих намена – вишепородично становање у централној зони ТЦ5, а њихова структура у погледу начина коришћења приказана је у табели која следи:

Табела 1: Структура и биланс постојећих намена на територији Плана

Намена	Површина (m ²)	Процентуална заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине	0,597	42,7
Комуналне површине и објекти	0.093	6,6
Земљиште остале намене		
Вишепородично становање	0.56	40
Стамбено пословна делатност	0,17	19,7
▪ Укупно	1.40	100,0

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Правила уређења и грађења за планиране претежне намене и објекте у обухвату плана биће прецизније утврђене у поступку израде Нацрта плана. На графичком прилогу бр 2. дефинисан је положај грађења објеката са апсолутном висинском котом +400,50 која је дефинисана тако да не закони директно осветљење околних објеката у већем делу дана.

У поступку раног јавног увида ће се прибавити услови за израду предметног плана од надлежних комуналних организација и јавних предузећа. С тим у вези ће се предложити правила уређења и грађења у складу са условима надлежних институција, планираном наменом и капацитетима.

Комуналне делатности -Пијаце

Предвиђено је да пијаца буде једним делом отворена, а у другом делу наткривена односно до П+1. Апсолутна кота слемеа (или венца равнoг крова) је +400.50мн. Пратеће садржаје и низ локала предвидети уз приступну саобраћајницу. Планирати искључиво приземне објекте и то тако да формирају чврсту регулацију уз поменуто новопланирану саобраћајницу како би се на тај начин успоставила трговачко пешачка зона. Планирана је намена на 0,093ха површине.

Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5)

Намена и начин коришћења парцеле

Становање у вишеспратним стамбеним објектима на заједничким парцелама са заједничким зеленим површинама и просторима за паркирање – отворени градски блок.

Поред основне намене дозвољене су и комерцијалне делатности као и компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина и сл).

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%.

Урбанистички параметри (за ниво блока)

спратност	слободне и зел. површине*	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање **
П+4+Пк**** (18,5m до коте венца, 22,0m до коте слемеа)***	мин. 30%	макс. 4,0 макс. 4,4 (за угаоне парцеле)	слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани),	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

*** Максимални нагиб кровних равни 33°.

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

Надзиђивање(једне етаже) је могуће на свим објектима са равним кровом и ако је постојећа спратност веће од планом дозвољене.

Правила парцелације

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

Положај објекта на грађевинској парцели

Предвиђају се слободнопостављени објекти на парцели, једнострано или двострано узидани објекти изграђени на јединственој заједничкој површини без парцелације. Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према површини за јавне намене. Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

Удаљеност објекта од суседних објеката износи мин. 1/2 висина вишег објекта у односу на фасаду са стамбеним просторијама, односно 1/3 висине вишег објекта у односу на фасаду са помоћним просторијама.

За изграђене стамбене објекте чија је удаљеност од границе суседне грађевинске парцеле мања од минималних вредности, у случају реконструкције, дозвољено је постављање отвора стамбених просторија са парапетом мин. 1,8m.

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.

Архитектонско обликовање објеката

Слободне блоковске површине, поред паркинг простора, организовати као заједничке зелене површине са уређеним простором за игру деце.

Није дозвољено оградавање унутар блока. Дозвољено је постављање живе ограде висине највише 0,9m на регулацију блока и по ободу заједничких паркинг простора.

У оквиру реконструкције блока предвидети уклањање свих постојећих помоћних објеката (шупе, оставе и сл) и оних појединачних гаража које није могуће уклопити у концепт заједничког паркирања у блоку.

Стамбено пословне делатности

Намена и начин коришћења грађевинске парцеле

Типична целина Стамбено пословне делатности намењена је претежно изградњи објеката пословног и породичног становања. Дозвољене су и све компатибилне намене. Однос становања и делатности за типичну целину и појединачне грађевинске парцеле је становање 50-100%/ делатности 0-50% а могу се градити и објекти искључиво пословне намене.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање на сопств. грађ. парцели
До П+1 (+400,50 до коте слемена)	мин. 30%	макс. 1,2	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани)	1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања, 1ПМ/80m ² БГП трговине

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
- 250m² за једнострано/двострано узидани објекти

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

- 10,0m за слободностојеће објекте
- 8,0m за једнострано/двострано узидане објекте.

Положај објекта на грађевинској парцели

Положај објекта на парцели одређен је зоном грађења.

Удаљеност објекта од објекта на суседној грађевинској парцели износи најмање 7,0m.

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.

5.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Уређењем простора и дефинисањем његовог начина коришћења стварају се услови за бољу организацију простора и доступност јавних и комуналних садржај у централном делу насеља Прибој.

Изработом Плана детаљне регулације предметно подручје добија основ за уређење и изградњу поштујући ограничења и потенцијале који постоје. Дефинише се јавно земљиште, што је основ за регулисање имовинских односа.

Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине, амбијенталних вредности и активирање различитих садржаја.

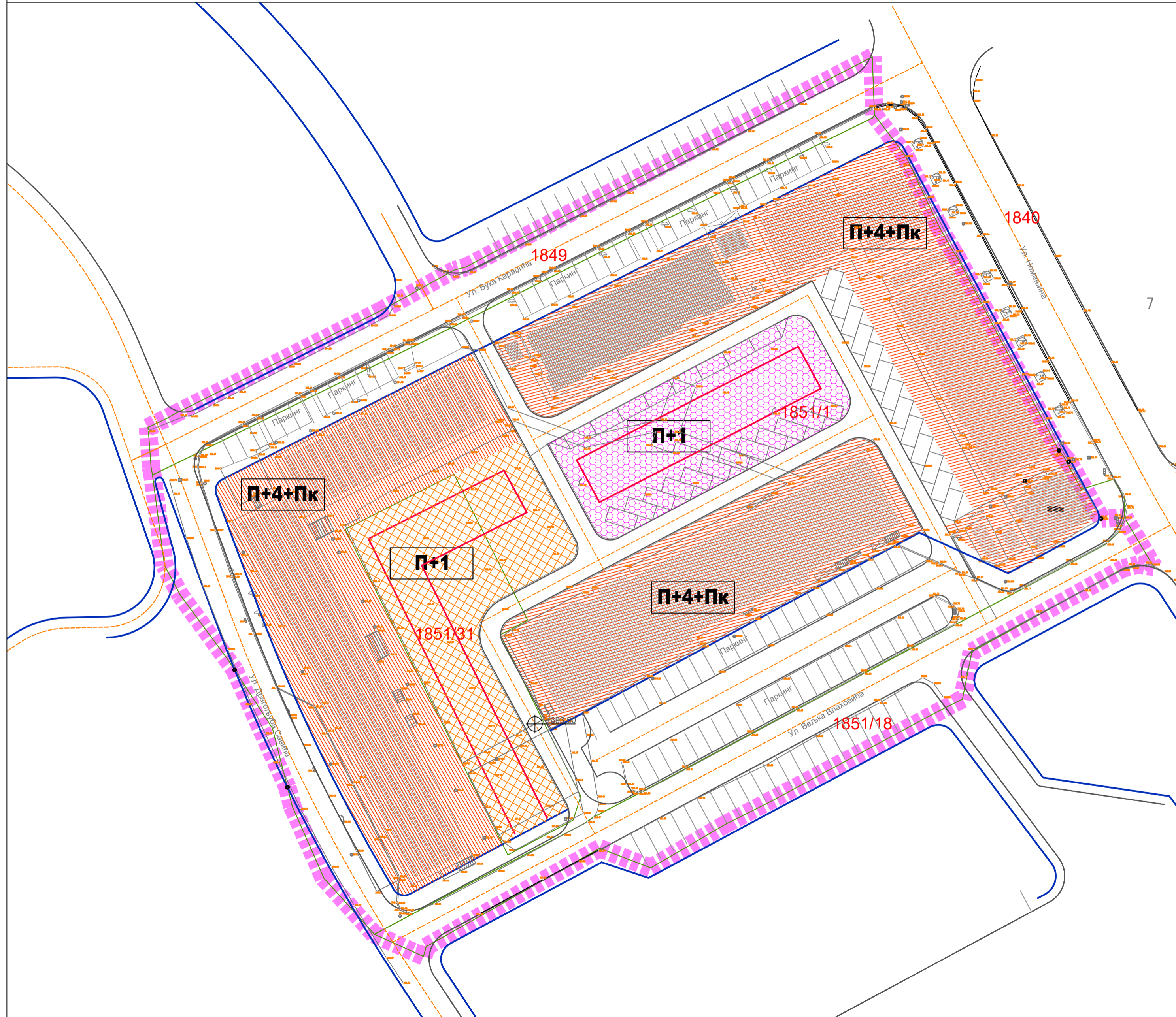
Саставни део овог Плана су:

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКАПОДЛОГА СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА 1: 1000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА..... 1: 1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о приступању изради ПГР-а
- Регистрација ЈУГИНУС ДОО и Лиценца одговорног урбанисте.



Легенда

- граница обухвата плана
- границе постојећих катастарских парцела
- фактичко стање

- Објекти и површине јавних намена**
- Комуналне површине и објекти
- интегрисана јавна колско-пешачка површина
- јавне саобраћајнице

- Објекти и површине осталих намена**
- Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ 5)
- Стамбено-пословне делатности

- Апсолутна висинска кота слеме-венац(атика) максимално +400,50 mnn
- зона грађења објекта

Носилац израде:	ОПШТИНА ПРИБОЈ	
Назив планског документа:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ стамбеног блока између улица Немањина, Вука Караџића, Драгољуба Савића и Вељка Влаховића ПРИБОЈ	
Назив листа:	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА- РАНИ ЈАВНИ УВИД	
Графички прилог: 2	Размера: 1:500	Датум: 2023
Одговорни урбаниста: Валентина Јанковић, д.и.а. (лиценца број 200 0667 04)	Број:	
Сарадници:	Мартина Манчев, м.и.у. Дубравка Павловић, д.п.п. Ивана Марковић, д.и.г.	
Обрађивач планског документа: Југословенски институт за урбанизам и становање д.о.о. - ЈУГИНУС ДОО		