



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
ОПШТИНА ПРИБОЈ

(5) ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ



Југословенски институт за урбанизам и становање ДОО
Београд, 2023. године

Наручилац: „Кико ПРОМ“ Ђорђе Комарица

**Носилац израде
планског документа:** Општина Прибој

Обрађивач : Југословенски институт за урбанизам и
становање, ЈУГИНУС ДОО,
Београд, Андрићев венац 2/II

Директор: Горан Јововић, дипл.инж.ел.

**Руководилац
израде:**

Дубравка Павловић, дипл.прост.планер
одговорни урбаниста

Радни тим: **Мартина Манчев, маст.урб.**
Дубравка Павловић, дипл.прост.планер
Милена Вуловић, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

ОПШТИ ДЕО

- РАДНИ ТИМ
- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ
- РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

1.2. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

IV ИЗМЕНЕ У ТЕКСТУАЛНОМ ДЕЛУ ПГР-А

3.4.5.4. Вишепородично становање,

4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА/ 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА после

V ГРАФИЧКИ ДЕО

РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНИХ УРБАНИСТА

На основу члана 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 52/2021 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС број 32/19) као:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТЕ

За руковођење изработом Измена и допуна Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој одређује се:

Дубравка Павловић, дипл.просторни планер. број лиценце 201 0662 04

Директор: Горан Јововић

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорне урбанисте за руковођење Измена Плана генералне регулације градског подручја
Општине Прибој,

Дубравка Павловић, дипл.инж.арх. број лиценце 201 0662 04

ИЗЈАВЉУЈЕМ

да је пројекат израђен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 52/2021 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС број 32/19)

Дубравка Павловић, дипл.инж.арх. број лиценце 201 0662 04

Печат:

Потпис:

Скупштина општине Прибој на седници одржаној ..године, на основу члана 35. став 7. и члана 516 Закона о планирању и ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 и 52/2021) и члана 4.Статута Општине Прибој ("Службени лист Општине Прибој", број 1/2019) донела је:

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИНЕ ПРИБОЈ

I ПОВОД, ЦИЉЕВИ И ЗАДАЦИ ИЗМЕНА ПЛАНА

Након доношења Измена и допуна Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. 6/21), (у даљем тексту ПГР) и у току спровођења ПГРа, указала се потреба да се планска решења, због промењених околности и интереса, измене и допуне. Повод за измене Плана је потреба за преиспитивањем грађења на просторима на појединим локацијама, правила уређења и грађења, као и правила спровођења Плана. Стога је Општина Прибој донела Одлуку о изради Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр./23) која је дефинисала предмет наведене Измене:

1. Редифинисање урбанистичких параметара у смислу изједначавање са параметрима из суседне зоне;
2. интеграција различитих садржаја, уколико се међусобно не угрожавају.

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

У складу са тим, задаци су:

- промена намене површина за катастарску парцелу 950/6 КО Бања.

Овим Изменама предметног ПГР-а омогућава се изградња објеката и инфраструктуре у оквиру типичне целине, уређује земљиште кроз правила уређења и изградње.

Изменама и допунама ПГР-а које се предлажу омогућиће се реализација планских решења у складу са новонасталим потребама шире зоне подручја Новог Прибоја.

II ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Правни основ за израду Измена ПГР-а је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон и 9/2020 52/2021 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019);
- Одлука о приступању изради Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој" бр. /23)

6

Плански основ за израду Измена ПГР-а су:

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

1.2. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА

Планом измена и допуна генералне регулације градског подручја општине Прибој обухваћен је простор намењен типичној целини мешовито становање на катастарској парцели 950/6 КО Бања.

III ПРЕДМЕТ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Предмет Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Сл. лист Општине Прибој") је:

ЛОКАЦИЈА 1: Редефинисање планиране намене површина као и промена урбанистичких параметара на кп.бр. 950/6 КО Бања из намене Стамбено пословне делатности (ТЦ-6а) – Калуђерско поље у намену **Вишепородично становање у централној зони - отворени блок (ТЦ-5) – Нови Прибој** површине око 5269m².

У текстуалном делу ове измене Планског документа:

- у Полазним основама, као и у Планском делу: Правила уређења и грађења, измене и допуне су урађене амандмански;

IV ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПОГЛАВЉЕ: 3.4.4. Општа правила за изградњу интерних саобраћајница – колских приступа и начина паркирања, мења се и гласи:

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

У наставку су дате Правила грађења за Типичну целину Вишепородично становање која ће се примењивати на Локацији која је предмет Измене Плана генералне регулације градског подручја Општине Прибој ("Службени лист Општине Прибој", 8 /2021, /23).

**ПОГЛАВЉЕ: 3.4.5.4. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ,
гласи:**

а) Вишепородично становање у централној зони – на појединачним парцелама (ТЦ-4)

Намена и начин коришћења парцеле

Типична целина 4 (ТЦ-4) намењена је изградњи вишепородичног и породичног објеката становања у централној зони– вишеспратни објекти на појединачним грађевинским парцелама.

Поред основне намене дозвољене су и породично становање, комерцијалне делатности као компатибилне намене (пословање, услужне делатности, трговина) које не угрожавају становање.

Однос становања и делатности у овој целини је становање 70-100% : делатности 0-30%. За парцеле у пешачкој зони у улици 12. јануар, Рифата Бурџевића, дозвољен је однос становање 51-100% : делатности 0-49%.

Дозвољене интервенције: надзиђивање, реконструкција, нова изградња.

Урбанистички параметри

спратност	слободне и зел. површине	индекс изграђености	типологија објеката	паркирање *
П+3+Пк*** (18,5m до коте венца., 22,0m до коте слемена)**	мин. 10%	макс. 3,6 макс. 4,0 (за угаоне парцеле)	а) слободностојећи б) двојни (једнострано узидани) в) у низу (двострано узидани) у зони реконструкције и обнове	на парцели 1ПМ/1 стан, 1ПМ/80m ² БГП пословања и трговине

* Недостајући број паркинг места на сопственој парцели може се обезбедити у оквиру блока или у блоковској гаражи или на катастарској парцели удаљеној до 100m од парцеле изградње, 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.

** Максимални нагиб кровних равни 33°.

*** П+4+(Пс) код објеката са равним кровом – повучена највиша етажа (макс. 80% површине доње етаже, висина објекта 21,5m)

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

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

Подземна грађевинска линија може прећи надземну односно регулациону линију – 0,15m за стопе темеља и подрумске зидове на дубини до 2,60m испод површине тротоара односно 0,5m испод те дубине као и -1,0m шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле, односно бочног суседног објекта у непрекинутим низу (двострано узидани објекат) износи 0,0m, а за слободностојеће објекте или објекте у прекинутом низу 1,0m.

Удаљеност објекта од задње границе парцеле – најмање 1/3h, (али не мања од 1,5m).

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешница и сл.) на уличној фасади могу да пређу грађевинску односно регулациону линију за 1,0m, тако што укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде и на минималној висини од 4,0m изнад тротоара.

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.

Урбанистички показатељи за парцеле за нове објекте на парцели:

Дозвољава се изградња на парцели која има најмању површину - 150m² и

Најмању ширину фронта грађевинске парцеле -10,0m,

Могуће корекције датих вредности - 10%.

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

У поглављу: 4.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА/ 4.2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА после шестог става допуњује се :

Због специфичности наслеђене структуре грађења, могуће је кориговати удаљеност од задње границе парцеле (не сме бити мање од бочне границе) израдом урбанистичког пројекта за изградњу и верификацијом на Комисији за планове, после провере угрожености суседних објеката.

V ГРАФИЧКИ ДЕО

Приказ локације која су предмет Измене и допуне ПГР-а на кп.бр.950/6 КО Бања -Вишепородично становање

2.ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА са приказом локација Р 1 : 1000 Р 1 : 5000

3В. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ са грађевинским линијама Р 1 : 1000

VI ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПРИЛОГ:

- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ГРАДСКОГ ПОДРУЧЈА ОПШТИЈЕ ПРИБОЈ (Сл. лист Општине Прибој бр. /23)
- ИЗВЕШТАЈИ О ОБАВЉЕНОЈ ПРОЦЕДУРИ ИЗРАДЕ ПЛАНА
- РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС-А И ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

- РЕГИСТРАЦИЈА ЈУГИНУС-А И ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ