



Општина Куршумлија

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „Пролом бања“  
Општина Куршумлија**

**МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**

2018. година

-----  
ПЛАН урбан д.о.о.

Привредно друштво за архитектонску делатност и инженјеринг Нишка Бања, Ниш, ул.Бул.Св.Цара  
Константина 103, ПИБ:107189681, Мат.бр.:20752475, текући рачун: 150-22010-68  
CREDY банка Крагујевац, филијала Ниш

**ПРВЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „Пролом бања“  
Општина Куршумлија**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:** Општина Куршумлија

**ОРГАНИЗАЦИЈА И СПРОВОЂЕЊЕ ЈАВНОГ УВИДА:** Општинска управа Општине Куршумлија, одељење за привреду и локални економски развој

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:** "ПЛАН УРБАН" Д.О.О. Нишка Бања, привредно друштво за просторно планирање, пројектовање и инжењеринг

**СТРУЧНИ ТИМ :**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Станислава Илић, дипл.инж.арх.

УРБАНИСТА  
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.  
Јелена Спасић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ  
Мирјана Савић, маст.инж.грађ.  
Кристина Бошковић, дипл.инж.арх.

**Саобраћај:**  
Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

**ДИРЕКТОР:**

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ.

## САДРЖАЈ

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### **1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

- 1.1. Опис границе планског документа
- 1.2. Правни и плански основ за израду плана

#### **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

#### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

- 3.1. Објекти и површине јавне намене
- 3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре
- 3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине
- 3.4. Имовинско-правни статус

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

#### **5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА**

- 5.1. Планирана претежна наменаповршина
  - 5.1.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје
  - 5.1.2. Површине јавне намене
  - 5.1.3. Остале намене
- 5.3. Биланс планиране намене површина
- 5.4. Предлог основних урбанистичких параметара

#### **А/пословно-производно комплекс**

**Б/ инфраструктурни објекти**

**В/ Становања са пословањем**

#### **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

### Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Прилог 1: Граница плана са локацијама измена.....	Р 1:5000
Прилог 2: Претежна намена за локације: : 1, 2, 3, 4,.....	..Р 1:5000
Прилог 2.1.: локација 1.....	..Р 1:1000
Прилог 2.2. : локација 2.....	..Р 1:1000
Прилог 2.3. : локација 3.....	..Р 1:1000
Прилог 2.4.: локација 4.....	..Р 1:1000

# ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Приступа се изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ (у даљем тексту Прве измене и допуне Плана) на основу Одлуке о изради број: I-02-204; усвојене на седници Скупштине општине Куршумлија дана: 03.07.2017.

Носилац израде плана је Општинска управа Општине Куршумлија, одељење за привреду и локални економски развој.

Прва измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ се састоји у изменама дефинисаних локација у оквиру захвата Плана генералне регулације „Пролом бања“ ("Сл. лист општине Куршумлија ", бр. 20/2014).

Ове Измене и допуне Плана се раде да се омогући:

проширење грађевинског подручја, утврди регулација дела водотока-потока, преиспитивање регулације саобраћајница и делимично преиспитају правила грађења (за поглавље 3.2.1.2. Становања са пословањем у Плану генералне регулације „Пролом бања“ ("Сл. лист општине Куршумлија ", бр. 20/2014)).

У току раног јавног увида могућа је измена броја локација која се овде дефинише.

На основу Закона о планирању и изградњи и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде Плана.

Предмет раног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, која се не односе на услове, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора, стању и капацитетима инфраструктуре, власничкој структури земљишта, а извршена је и валоризација потреба и могућности уређења, коришћења и заштите простора, уз ослањање на податке из доступних студија и анализа.

Према члану 10. Одлуке о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ број: I-02-204; усвојене на седници Скупштине општине Куршумлија дана: 03.07.2017.

**не приступа се изради стратешке процене утицаја** Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија.

**Даном предаје НАЦРГА** Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија., **Комисији за планове Општине Куршумлија**, на парцелама које су обухваћене Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија **се ставља забрана издавања информација о локацији, локацијских услова и грађевинских дозвола за изградњу објеката.**

Ова забрана траје до усвајања Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија на Скупштини општине Куршумлија, а најдуже четири ( 4 )

месеца од дана утврђивања нацрта.

#### 1.1. Опис границе планског документа

Материјалом за рани јавни увид утврђује се прелиминарна граница Првих измена и допуна Плана, а коначна граница Плана биће дефинисана Нацртом плана.

Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија се раде као измене делова Плана генералне регулације „Пролом бања“ („Сл. лист општине Куршумлија“, бр. 20/2014).

За остале површине у захвату Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија остају да важе услови и правила из Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија („Сл. лист општина Куршумлија“, бр. 20/2014).

#### **Обухват локација са катастарским парцелама за које се раде измене:**

**Локација 1)** Измене се односе на катастарске парцеле број: 1392, 1398, 1399, 1390, 1391, 1389, 1388, К.О.Велико Пупавце;

**Локација 2)** Обухвата катастарске парцеле број: 1992, 1942, 1982, 1993, 1732, 1733, 1722, 1723, 1725 1726, 1728/1,1728/2, 1729/1, 1401, 1383, 1400, 1407/1, 1380, 1379, 1408, 1409, 1377, 1372, 1367, 1368, 2256 све К.О.Пролом;

**Локација 3)** Обухвата катастарску парцелу број: 2275 К.О.Пролом;

**Локација 4)** Обухвата катастарске парцеле број: 1427 део, 1411, 1100, 1102, 1101, 1098 К.О. Велико Пупавце;

Материјалом за рани јавни увид утврђују се прелиминарне границе локација Измена и допуна Плана, а коначно решења биће дефинисано Нацртом плана.

Овим Изменама и допунама Плана прелиминарно је обухваћен простор од око 3 33 00 ха. основног Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија („Сл. лист општина Куршумлија“, бр. 20/2014).

#### 1.2. Правни и плански основ за израду плана

Правни основ израде Плана садржан је у одредбама 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 и 145/14); Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/15) и другим законима и подзаконским актима који регулишу предметну област.

Плански основ израде Плана представља Просторни план јединице локалне самоуправе Куршумлија („Службени лист СО Куршумлија“, број 06/2015), и План генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија („Сл. лист општина Куршумлија“, бр. 20/2014).

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

2.1. Просторни план јединице локалне самоуправе Куршумлија („Службени лист СО Куршумлија“, број 06/2015)

### 2.5. ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

#### 2.5.1. ТУРИЗАМ

Стационарни, рекреативно-одмаралишни летњи и зимски туризам		Летњи туризам: Насеља у ширем окружењу Пролом и Луковске бање, која је мање загађена, богата природом и идеална за еколошки здрав туризам (шетње по природи)
Конгресни туризам		Алтернативна је локација Пролом бања, као данас најразвијенија бања. У случају дате бање постоји лака доступност и из града и са магистралног пута, као и постојање више туризму сагласних садржаја. Овај простор нуди боље услове за затворенији тип конгресног туризма (удружења, клубови и сл.)

#### А) Туристичка регија

4. Туристичка регија Радан (Р2) са мањим учешћем целогодишње понуде, која се планира за будући развој (израда просторног плана подручја посебне намене у току). У оквиру дате регије је источни део општине са Пролом бањом и Ђавољом вароши.

Уочена туристичка места у оквиру општине Куршумлија су:

Пролом (бања)	Бањско средиште са културном баштином, планирано исходиште ка планини Радан и његовим природним вредностима.	Бањски, здравствени, спортско-рекреативни, културолошки туристички центар.
---------------	--	--

Опште речено, и у стратегији туризма РС и важећем просторном плану истиче се значај бања и богатства лековитих и геотермалних вода у Србији, али се и истиче да је већина њих још увек недовољно или чак слабо искоришћена, посебно у случају иностране туристичке посете. Ово у потпуности важи и за бање у општини Куршумлија.

### **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

Локације за измене су делимично у границама Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014). Предложене катастарске парцеле ван захвата Плана генералне регулације „Пролом бања“ траже проширење захвата.

Због новонасталих наведених проблема потребно је извршити корекцију важећег плана у сегментима. Измене се предлажу овако:

**Локација 1)** Према Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014). овај простор је у целини I зона „B2“ опредељен је за привредне делатности и шуме. Простор је неизграђен –ту је пут и водоток Проломске реке, а већи део су шеме.

Предлог је да овај простор буде пословно-производни комплекс са утврђивањем нове трасе постојећег некатегорисаног пута и речног тока.

**Локација 2)** Налази се у целини II поред зона „Б и А“. На овој локацији у Плану генералне регулације „Пролом бања“ је планирано становање и становање са пословањем. На предложеним парцелама су већ лоцирани објекти за становање и становање са пословањем па је потребно преиспитати њихов положај и захват катастарских парцела у односу на водоток и пут.

**Локација 3)** Путни правац налази се у целина II и III у зони „B11“ и „B12“ у Плану генералне регулације „Пролом бања“ , а овим Измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија треба преиспитати његову трасу у дужини до правца за Власово. Обухвата катастарску парцелу број: 2275 К.О.Пролом.

**Локација 4)** Простор је неизграђен, а по тренутној намени је предвиђена изградња комуналних објеката. Налази се у целини I у више зона „A2“ у Плану генералне регулације „Пролом бања“. Простор са овим парцелама је према ППЈЛС ("Сл. лист СО Куршумлија ", бр. 06/2015). је планирано становање.

Предлаже се на овој локацији изградња пречишћивача за отпадне воде.

Како предложене парцеле нису у саставу ППРа предлог је да овај простор уђе у захват плана са наменом да се на овој локацији изгради пречишћивач за отпадне воде.

Укупна површина измена на простору важећег Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014) је око 3 33 00 ха.

Коначна површина Измена и допуна плана биће дефинисана кроз израду Нацрта.

#### **3.1. Објекти и површине јавне намене**

У захвату Измена и допуна плана Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија се обрађују два саобраћајна правца који су дефинисани у Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014), а чије се трасе због насталих проблема у реализацији морају да преиспитају и да претрпе извесне измене.

#### **3.2. Мреже јавне комуналне инфраструктуре**

У изменама и допунама Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија се не међају трасе инфраструктурних мрежа ни планирани објекти, а све дефинисано у Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист

општина Куршумлија ", бр. 20/2014) важиће и овим Изменама и допунама Плана генералне регулације

### 3.3. Евидентирани и заштићени објекти и амбијенталне целине

На планском подручју нема утврђених непокретних културних добара,.

### 3.4. Имовинско-правни статус

У обухвату предложених Измена и допуна плана генералне регулације површине за измене су власништво приватних лица, АД „Планинка“ Куршумлија, док ће се преиспитивањем путних праваца власништво сагледати кроз нацрт.

## **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Циљ израде Измена и допунама Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија је преиспитивање важећег Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014) у деловима и његовог усклађивања са могућностима реализације у складу са новим захтевима и потребама корисника простора и стањем на терену и реалним могућностима његове реализације.

Стварају се плански услови за инвестициона улагања и унапређење просторне средине:

- дефинисање просторних капацитета за изградњу нових садржаја;
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње објеката на планском подручју;
- дефинисање начина уређења и утврђивање правила изградње површина јавне намене,
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације

Изменама појединих планских решења и регулација неких делова планираних саобраћајница врши се усклађивање планског решења са новонасталим потребама на терену.

## **5. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА**

Планска решења треба да понуде садржаје који ће унапредити подручје и омогућити инвестирање у развој, односно да одговоре захтевима потенцијалних инвеститора, обезбеде флексибилност и могућност изградње уз максимално поштовање природних и створених предности и ограничења. Као обавезујућа утврђују се планска решења дефинисана у Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014), а за измењене делове се прописују нова правила уређења и грађења..

### 5.1. Планирана претежна намена површина

#### 5.1.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Ова Измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија се ради у сегментима у оквиру Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014).

Прелиминарни обухват Измена и допуна плана је у захвату грађевинског подручја самог плана са једном корекцијом (Локација 2) и износи у укупном збиру: 3 33 00 ха.



### 5.1.2. Површине јавне намене

Површине јавне намене обухватају саобраћајнице дефинисане Планом генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014). које остају да важе, а само се врши њихово преиспитивање у смислу ширине саобраћајнице.

### 5.1.3. Остале намене

На површини захвата важећег Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014), у оквиру планираног грађевинског подручја врше се делимичне измене у намени, а из новонасталих потреба. Такође се врши и једно проширање заштита овог плана (Локација 2) због потребе лакшег решавања имовинских односа и реализације новонасталих потреба.

Планирани садржаји у оквиру површина које се мењају:

- 1) пословно-производни комплекс (магацински простор)
- 2) инфраструктурни објекти

### 5.2. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

Израдом Измена и допуна плана Плана генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија се не врши измена инфраструктурних праваца и профила који су дефинисани у важећем Плану генералне регулације „Пролом бања“ општина Куршумлија ("Сл. лист општина Куршумлија ", бр. 20/2014). Корекцијом траса саобраћајница планиране правце инфраструктуре само је потребно прилагодити новим трасама, али планске профиле и услове постављања задржати исте.

### 5.3. Биланс планиране намене површина

локације измена делова Плана	Површине
Локација 1	1 77 95
Локација 2	1 07 01
Локација 3	28 74
Локација 4	13 22+ 6 08
УКУПНО	3 33 00 ха.

### 5.4. Предлог основних урбанистичких параметара

#### **А/пословно-производно комплекс**

Услови за образовање грађевинске парцеле: величина комплекса усаглашава се са потребама конкретне намене у складу са прописима и одговарајућим техничким нормативима;

-Индекс заузетости: до 80%

-Највећа дозвољена спратност: II, (приземље)

- Зелене површине: за зеленило и слободне површине предвидети најмање 10% .

-Могуће је оградавати комплексе могу се оградавати оградом висине до 2,20m -

транспарентном са парпетом до 0,60m  
-Паркирање у оквиру комплекса 70м2/1ПМ

**Б/ инфраструктурни објекти**

Објекат – пречишћивач отпадних вода

-Индекс заузетости: до 80%

-Највећа дозвољена спратност: П, (приземље)

**В/ Становање са пословањем и стамбено-туристичка зона**

-Индекс заузетости: до 60%

-Највећа дозвољена спратност: П+3,

за објекте у непрекинутом низу потребно је висину венца новог објекта ускладити са

- Зелене површине: мин. 10% површине грађевинске парцеле/

-Могуће је оградавати грађевинске парцеле/ могу се оградавати живом

зеленом оградом или транспарентном оградом висине до 1,40m

-Паркирање у оквиру комплекса 1ПМ /1стан

Ове одредбе се дају прелиминарно (према Плану генералне регулације „Пролом бања“ ("Сл. лист Општина Куршумлија", бр. 20/2014)) и у изради Нацрта их је могуће кориговати кроз дефинисање нових потреба или кроз јавну презентацију плана.

## ***6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА***

Предложеним Изменама и допунама у уређењу простора и дефинисањем његовог начина коришћења очекује се активирање потенцијала планског и ширег подручја и привлачење нових корисника и даљи развој Пролом бање, што би допринело подизању квалитета живота становника и туристичких услуга. Такође, очекује се заустављање негативних демографских токова и обнова становништва, као и побољшање образовне структуре становништва

Планска решења утицаће на очување и побољшање квалитета животне средине

## О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е

### **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „Пролом бања“** Општина Куршумлија

#### РАНИ ЈАВНИ УВИД

Изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ (у даљем тексту Првих измена и допуна План) се приступа на основу Одлуке о изради број: I-02-204; усвојене на седници Скупштине општине Куршумлија дана: 03.07.2017.

Израда Првих измена и допуна плана започета је доношењем Одлуке о изради Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ : број I-02-204; донете од стране Скупштине општине Куршумлија дана: 03.07.2017.

Носилац израде Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ је Општинска управа Општине Куршумлија

Прелиминарни обухват Плана је 3 33 00 м<sup>2</sup>.

Подручје Првих измена и допуна Плана генералне регулације „Пролом бања“ налази се на територији Општине Куршумлија на локацији Пролом бања.

Прве измене и допуне Плана генералне регулације „Пролом бања“ разрађују делове Плана генералне регулације „Пролом бања“ ("Сл. лист Општине Куршумлија ", бр. 20/2014) на основу поднетих иницијатива набројаних у Одлуци о изради број: I-02-204 , а датих у текстуалном делу материјала за РЈУ.

Нацртом Првих измена и допуна плана биће прецизно дефинисани обухвати измена и допуна Плана.

Изнаменама и допунама плана ће се утврдити нови услови за уређење делова простора и изградњу кроз издавање информације о локацији и локацијских услова.