

Општина Блаце



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Општина Блаце Карађорђева бр.4. 18420 Блаце
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Општинска управа Општине Блаце Одељење за урбанизам, грађевинарство, имовинско правне, стамбене и инспекцијске послове Карађорђева бр.4. Блаце
ФИНАНСИЈЕРИ:	Андријана и Миладин Павловић, Жупска бр.4. Ниш
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	"Арх-дизајн" Прокупље, ул.Никодије Стојановић Татко бр 7
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Марија Видић, дипл.инж.арх. Лиценца бр.200130011

Број:
Датум:

2204/Е-ПДР-24
22.04.2025.год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ -ЕЛАБОРАТ
ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

РАДНИ ТИМ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Марија Видић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр.200130011

ЧЛАНОВИ ТИМА:

Бојана Вукадиновић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр.201149115
Лиценца бр.203087805

Ивана Миљковић Стојадиновић маст.инж.арх
Лиценца бр.210A06720

Александра Гашић, дипл.инж.арх.

Милена Станојевић, дипл.инж.

Одговорно лице:
Печат:

Марко Антанасковић
Потпис:



Број:
Датум:

2204/Е-ПДР-25
22.04.2025.год.

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	3
1. Извод из регистрације предузећа.....	4
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте.....	6
3. Лиценца одговорног урбанисте	7
4. Изјава одговорног урбанисте	8
Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	9
1. УВОД.....	10
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА.....	10
3. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА.....	11
4.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА,НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	12
5.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	13
6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	14
6.1.Планирана намена	11
6.2.Предлог основних урбанистичких параметара.....	14
6.3.Процена планиране бруто развијене грађевинске површине	15
7.ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА.....	16
8.СПРОВОЂЕЊЕ	16
В) ГРАФИЧКИ ДЕО	17
1.Граница плана са предложеном претежном наменом површина Р1:1000	18

1.ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ -ЕЛАБОРАТ
ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000065166371

Регистар привредних субјеката
БП 105208/2012

Дана, 18.10.2012. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011), одлучујући о регистрационој пријави промене података код **MARKO ANTANASKOVIĆ PR ARHITEKTONSKA DELATNOST ARH-DIZAJN PROKUPLJE**, са матичним/регистарским бројем: 62683244, коју је поднео/ла:

Име и презиме: **Марко Антанасковић**
ЈМБГ: 1211990733516

доноси

РЕШЕЊЕ

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

MARKO ANTANASKOVIĆ PR ARHITEKTONSKA DELATNOST ARH-DIZAJN PROKUPLJE

Регистарски/матични број: **62683244**

и то следећа промена:

- **Промена пословног седишта:**

Брише се:

Седиште: Ратка Павловића 14, спрат III, стан 10, Прокупље, Србија

Уписује се:

Седиште: Таткова 7, Прокупље, Србија

Број и назив поште: 18400 Прокупље

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 17.10.2012. године регистрациону пријаву промене података број БП 105208/2012 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре,

Страна 1 од 2

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ -ЕЛАБОРАТ
ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 5/2012).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ -ЕЛАБОРАТ
ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу чл.38. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), доносим:

РЕШЕЊЕ

За одговорног урбанисту на изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ, СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ одређујем:

Марију Видић дипломираног
инжењера архитектуре, са лиценцом
ИКС број 200 I30011

Радница одређена овим решењем је дужна да се у раду на изради Плана придржава одредби Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и подзаконских аката донетим на основу овог закона.

Прокупље
4/2025

Директор:





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Марија В. Видић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0204972738519

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1300 11



У Београду,
22. децембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНУ,СТАМБЕНУ И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ У КО СТУБАЛ -ЕЛАБОРАТ ЗА
РАНИ ЈАВНИ УВИД

На основу чл.38. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021 и 62/2023) и чл. 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр.32/2019). **као одговорни урбаниста** на изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПРИВРЕДНО ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ И ИНФРАСТРУКТУРНЕ КОРИДОРЕ У ДОЊОЈ ЈОШАНИЦИ И СВАРЧУ "

Марија Видић из Прокупља
дипломираног инжењера архитектуре, са
лиценцом ИКС број 200 I30011

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД као прва фаза у изради Плана детаљне регулације за привредну, стамбену и туристичку зону у КО Стубал, урађен у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020,52/2021 и 62/2023), и подзаконским актима донетих на основу овог Закона.

Прокупље
4/2025

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Марија Видић дипл.инж.арх.
Лиценца бр. 200 I30011

Б/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. УВОД

Одлука о изради Плана детаљне регулације за привредну,стамбену и туристичку зону у КО Стубал, донета је на основу иницијативе приватних инвеститора који су власници земљишта у дефинисаном обухвату а са којима је Општина Блаце закучила уговор у заједничком финансирању израде урбанистичког плана бр. II-400-448/2025 од 03.03.2025. године. Иницијатори израде Плана су Андријана Павловић и Миладин Павловић из Ниша. Жупска 4.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације су:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр.32/2019) и
- Одлука Скупштине општине Блаце о изради Плана детаљне регулације за привредну, стамбену и туристичку зону у КО Стубал, број I-350-450/2025 од 13 марта 2025 .године
- Одлука о изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за привредну, стамбену и туристичку зону у КО Стубал, број I-350-451/2025 од 13 марта 2025 .године
- Уговор о заједничком финансирању израде плана број II-400-448/2025 од 03.03.2025

Плански основ за израду Плана је Просторни план општине Блаце (Службени лист општине Блаце " бр.4/11) . Од значаја за израду Плана су и други плански документи вишег реда као што су Просторни план Републике Србије ("Службени лист РС" бр.88/2010) и Регионални просторни план западноручје Нишавског, Топлички и Пиротског управног округа ("Службени гласник РС" бр.1/2013)

2.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница плана обухвата подручје унутар оквирне границе одређене катастарским парцелама: целе катастарске парцеле бр. 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 230, 231 и 234 и део катастарске парцеле бр. 1835 КО Стубал,као што је дефинисано Одлуком о изради Плана.

Површина подручја унутар оквирних граница износи око 5,00 ха.

Граница планског подручја је прелиминарна. Коначна граница и површина планског подручја ће се дефинисати приликом израде нацрта Плана.



прилог из одлуке



обухват Плана

3. КРАЋИ ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ОД 2010-2020. ГОДИНЕ (Сл. гласник РС бр. 88/10)

Одрживи рурални развој

Основни циљ развоја села и руралних подручја је повећање квалитета живљења у руралним подручјима кроз очување, обнову и одрживи развој њихове економске, социјалне и еколошке виталности, као резултат децентрализације градова и општина. Блаце припада удаљеним, „слабим“ руралним подручјима.

Привреда

Основни циљ развоја **индустрије** је опоравак, повећање секторске и територијалне конкурентности и запослености обезбеђењем повољних општих, инфраструктурних и просторних услова, као и њена равномернија просторна дистрибуција усклађена са потенцијалом регионалних, урбаних и руралних подручја, захтевима климатских промена и смањења притиска на ресурсе. Блаце је мали индустријски центар са мање од 1000 запослених у индустрију. Један од проблема територијалног развоја индустријских зона и индустријских паркова је изостајање индустријских зона и паркова у делу неразвијеног подручја Републике Србије, као што је Топличка област. Планиране индустријске зоне и индустријски паркови у окружењу налазе се у Пролупљу и Куршумлији. Неопходна је стимулација локалитета индустријских зона на неразвијеном и депресираним подручју на начин да се не ограничава алокација у градовима на развијенијем подручју које има веће конкурентске предности, у складу са политиком регионалног развоја и решењима Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године.

Основни циљ просторног развоја **туризма** у Републици Србији је просторно-еколошка подршка остваривању концепта одрживог развоја туризма, компромисним интегрисањем принципа и стратешких, планских и програмских докумената развоја туризма, заштите и уређења туристичких простора, уз оптимално задовољавање социјалних, економских, просторно-еколошких и културних потреба националног и локалног нивоа, интереса тржишта и услова прекограничне и међународне сарадње. Блаце припада секундарним туристичким просторима и погодна је за планински туризам (Јастребац), као и за рурални туризам (агротуризам и комбиновани сеоски туризам).

3.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ ("Сл. лист општине Блаце ", бр.4/11)

Стратегија привредног развоја општине:

Стратегија друштвено-економског развоја и организације активности на подручју општине Блаце је великим делом условљена постојећом привредном структуром, постојањем природних ресурса, који реално могу да се активирају и користе на економским принципима односно да омогуће бржи развој, као и формираним развојним центрима односно радним зонама.

У складу са проблемима, потенцијалима, ограничењима и циљевима могу се дефинисати основни стратешки правци развоја, при чему развој општине Блаце треба да се заснива на развоју пољопривреде и агроиндустрије, а у функцији афирмације подручја за производњу здраве хране.

У том погледу, стратешка одређења у погледу специјализације и проширења привредне структуре по секторима тј. областима и делатностима ће се одвијати у следећим оквирима:

-У *индустрији и малој привреди* – проширење постојећих капацитета до отварања нових, посебно везани за прерађивачку индустрију, што посебно када су у питању прехранбени капацитети пружа могућности за развој мале привреде. (послови паковања, дораде и сл.),

-У *пољопривреди*, интензивирањем развоја - од примарне фазе до фазе финализације производа на основу одрживог коришћења природног потенцијала као и повезивањем са планираном туристичком активношћу, односно стварање заједничке агро-туристичке функције,

-У *туризму* - развојем специјализованих видова туристичке понуде/производа као што су сеоски, здравствено-рекреациони, излетнички, спортски риболов, ловство, манифестациони и други видови туризма,

Заштита животне средине:

Реализација планских решења оствариће се, између осталог, применом принципа *превенције и предострожности*, односно применом принципа смањења негативног утицаја на животну средину, као основног модела који интегрално разматра утицај планских решења свих оних сфера делатности (саобраћај, индустрија, пољопривреда, туризам, инфраструктура) који могу имати негативне последице на природне и створене вредности одређеног подручја, а што је у складу са захтевима и принципима Европске стратегије одрживог развоја.

Уз то, Планом се препоручује примена приступа „*чистије производње*“ за сва постојећа и будућа предузећа чији производни процеси могу негативно утицати на стање животне средине. Предузећа која буду примењивала чистију производњу у својим производним процесима требало би да остваре економску добит кроз смањење трошкова рада, смањен обим третмана отпада, смањење трошкова одлагања, смањење загађење животне средине, итд. Инвестирање у чистију производњу дугорочно утиче на боље економске резултате предузећа и смањује трошкове у односу на примену решења за третман већ насталог отпада.

Заштита вода од загађења и других утицаја који могу неповољно да делују на водотокове, издашност изворишта и здравствену исправност воде за пиће засниваће се на примени следећих мера заштите: заштити водоизворишта, површинских и подземних вода; третману отпадних вода из насеља, индустрије, комерцијалних објеката, туристичких капацитета и др.

Заштита земљишта: Земљиште на подручју плана је релативно очувано од загађења и већим делом погодно за производњу здраве хране. Концепт заштите земљишта обухвата мере за спровођење различитих видова заштите земљишта.

4.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје се налази на ободу насеља Стубал, на удаљености од 1км од насеља Блаце које је општински административни и привредни центар.

На источној страни подручја налази се општински пут бр.9. Блаце-Стубал-Суви До.

Са јужне стране подручја се налази насеље Стубал у којем су највећим изграђени породични стамбени објекти са окућницом сеоских домаћинстава.

На северној и западној страни су пољопривредне површине.

На западној страни, на удаљености од 400м налази се мањи водоток.

Терен је приближно раван.Надморска висина терена налази се између 378 мнв и 381мнв.

Унутар планског подручја нема изграђених објеката .

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Постојећи начин коришћења земљишта је у највећем делу површине пољопривредно земљиште са изузетком некатегорисаног пута које спада у грађевинско. Пољопривредно земљиште чине углавном оранице и воћњаци. У планском подручју нема шумских ни водених површина

Осим некатегорисног пута на КП бр.1835 КО Стубал, унутар подручја нема других површина ни објеката јавне намене.

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајни положај планског подручја је повољан јер се на источној граници налази општински пут број 9. Блаце-Стубал-Суви До који се са једне стране укршта са државним путем II А реда број 216 Блаце-Куршумлија (на удаљености од око 1км) а са друге са државним путем I Б реда бр.35 Ниш-Прокупље-Приштина (на удаљености од око 9км). У близини планског подручја пролази и државни пут IБ реда бр.38 Крушевац-Блаце-Белољин са којом је подручје повезано општинским путем број 10 (на удаљености од 1,8км).

У појасу регулације општинског пута бр.9. изграђена је јавна водоводна инфраструктура електронерегтска инфраструктура. Тренутно не постоји јавна канализациона инфраструктура. У перспективи, предвиђена је изградња ППОВ-5, малог постројења за насеља Стубал капацитет 600ЕС и канализационе меже насеља.

5.ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је стварање планског основа за: промену намене земљишта, парцелацију и препарцелацију земљишта, изградњу објеката инфраструктуре, изградњу објеката у функцији производње, комерцијалних делатности са становањем, уређење простора, заштиту природних и створених вредности, заштиту и унапређење животне средине.

Визија израде Плана је активирање просторног потенцијала у функцију производње и комерцијалних делатности са становањем, уз јасно дефинисање мера и механизма за очување и унапређење животне средине и развој привредних субјеката.

Планирана саобраћајна мрежа заснива се на постојећој саобраћајној мрежи. Саобраћајница која међусобно повезује поједине локације (зоне) у обухвату и која саобраћајно повезује планско подручје са мрежом општинских и државних путева јесте некатегорисни пут на катастарској парцели број 1835КО Стубал.

Општински пут на катастарској парцели број 182 КО Стубал није обухваћен границом плана али ће исти бити сагледан у фази израде плана јер део планираних грађевинских парцеле нема други изал на јаву саобраћајну површину.

Планирана комунална инфраструктура треба да омогући прикључење новопланираних објеката на електродистрибутивну, телекомуникациону, водоводну и канализациону мрежу, као и адекватно прикупљање и одвођење површинских вода.

Инфраструктура у оквиру планског подручја ће се развијати углавном доградњом постојећих капацитета или изградњом аутономних система.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

6.1. Планирана намена

Планирана намена земљишта је грађевинско земљиште.

Према планираној претежној намени на парцелама, формиране су три зоне.

У оквиру урбанистичке зоне број 1, претежна намена је становање .

У оквиру урбанистичке зоне бр.3. претежна намена је туризам и угоститељство.

У оквиру урбанистичке зоне број 2 претежна намена је производња.

6.2. Предлог основних урбанистичких параметара

Регулациона линија представљају линије разграничења површина предвиђених за јавну намену од површина предвиђених за остале намене.

Урбанистички параметри за урбанистичку зону 1 (Породично становање)

-Претежна намена је породично становање

-Грађевинске парцеле могу имати директан приступ на јавну саобраћајну површину или индиректан преко приступне саобраћајнице

-дозвољене је изградња стамбених објеката, помоћних објеката у функцији главног објекта као и економских објеката

-Окућница се састоји од стамбеног и економског дела. Страмбени део се поставља према јавној саобраћајној површини а економски према унутрашњости парцеле.

-На грађевинској парцели може да се гради више објеката, у оквиру задатих урбанистичких параметара

-Растојање грађевинске линије од регулационе линије износи најмање 5,0 метара

-Минимална међусобна удаљеност стамбених објеката износи $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,0м

-Најмање дозвољено растојање стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи 2,0м

-Максимални индекс заузетости парцеле: 40%

-Максимални индекс изграђености: 0,8

-Највећа дозвољена спратност је: П+1+Пк за стамбене, П+Пк за економске и П за помоћне објекте.

-Најмања површина под зеленилом је 30%

-Паркирању у склопу грађевинск парцеле по нормативу 1ПМ/1стан

Урбанистички параметри за зону бр.2. (Производња и индустрија)

- Претежна намена у зони је производња , индустрија и складиштење
- Компатибилне намене су комерцијалне
- Грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну саобраћајну површину
- На грађевинској парцели може да се гради више објеката, у оквиру задатих урбанистичких параметара
- Уз саобраћајнице планиране у привредној зони важи обавезна грађевинска линија на 10 m од регулације саобраћајнице.
- Удаљеност производних објеката од бочних и задње стране парцеле је минимално $\frac{1}{2}$ висине објекта, али не мање од 5 m.
- Међусобно одстојање објеката на парцели је у складу са потребама организовања противпожарног пута. Међусобно одстојање објеката у оквиру комплекса не може бити мање од 4 m.
- Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле: 60%
- Највећи дозвољени индекс изграђености: 2,1
- Највећа дозвољена спратност: П+2 пословне објекте у оквиру комплекса, а за производне П односно према специфичним захтевима технологије.
- Минимална површина под уређеним зеленим површинама се одређује према величини комплекса: минимално под уређеним зеленим површинама за комплексе преко 5 ha - 30%, за комплексе 1-5 ha - 25%, за комплексе 0,2-1 ha - 20%, од чега компактна пошумљена површина износи минимално пола од укупног зеленила.
- У оквиру комплекса предвидети подизање појасева заштитног зеленила састављених од компактних засада листопадне и четинарске вегетације. Заштитно зеленило поставити између комплекса и управно на правац доминантних ветрова.
- Број паркинг места одредити према планираној делатности, броју запослених и броју посетилаца, а оријентационо 1ПМ/70 m² БРГП, при чему је потребно обезбедити најмање једно паркинг место за теретна возила. У зависности од технолошког процеса у оквиру комплекса потребно је планирати претоварно- манипулативне површине и паркинг површине за теретна возила.

Урбанистички параметри за зону бр.3. (Туризам и угоститељство)

- Претежна намена је туризам и угоститељство
- Компатибилна намена су спорт и рекреација
- Грађевинске парцеле морају имати директан приступ на јавну саобраћајну површину
- На грађевинској парцели може да се гради више објеката, у оквиру задатих урбанистичких параметара
- Растојање грађевинске линије од регулационе линије пута износи најмање 10,0 метара
- Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – моравски стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.
- Висина објеката не сме да прелази висину дрвећа аутохтоне вегетације
- Урбанистички параметри према врсти објекта:

Врста објекта	Макс. спратност	ИИ	ИЗ
Комерцијални	П+1	1,0	50%
Угоститељски	П+1+Пк	1,0	50%
Спортско-рекреативни	П	0,8	80%
Етно комплекс	П+Пк	1,0	50%

6.3.ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНА БРУТО ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Р.бр	Намена / зона	Површина	Коефицијент ИИ	Мах БРГП
I	Јавне намене			
I.1.	Саобраћајнице	975m ²	/	/
II	Остале намене			
II.1.	Привредна зона	38.423m ²	1,2	46.108m ²
II.2.	Туризам и угоститељство	7.472m ²	1,0	7.272m ²
II.3.	Становање	7.472m ²	1,0	7.472m ²
	УКУПНО	54.252m²	/	61.052m²

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЕЊА ПРОСТОРА

Доношењем овог Плана створиће се плански предуслови за:

- проширење грађевинског подручја
- издавање локацијских услова и грађевинске дозволе (одобрења за изградњу) за изградњу свих врста објеката у зони, реконструкцију или нову градњу објеката и мреже комуналне инфраструктуре,
- заштиту животне средине, земљишта, воде, ваздуха, предела, културних и природних добара у обухвату плана.

Имплементацијом планских решења створиће се једно нова привредно-туристичка зона са мањим уделом становања у близини туристичког и привредног центра општине Блаце . Ово ће потенцијало побољшати и повећати привредни и туристички потенцијал општине.

Могуће је фазно привођење намени планираних привредних зона, уз обезбеђење одговарајућег нивоа инфраструктурне опремљености .

8. СПРОВОЂЕЊЕ

Елаборат за рани јави увид као прва фаза у изради Плана детаљне регулације, доставља се надлежном одељењу Општинске управе општине Блаце ради спровођења раног јавног увида.

Рани јави увид оглашава се у средствима јавног информисања и у електронском облику на интернет страници јединице локалне самоуправе и на интернет страници доносиоца плана и траје 15 дана. Рани јавни увид почиње даном оглашавања.

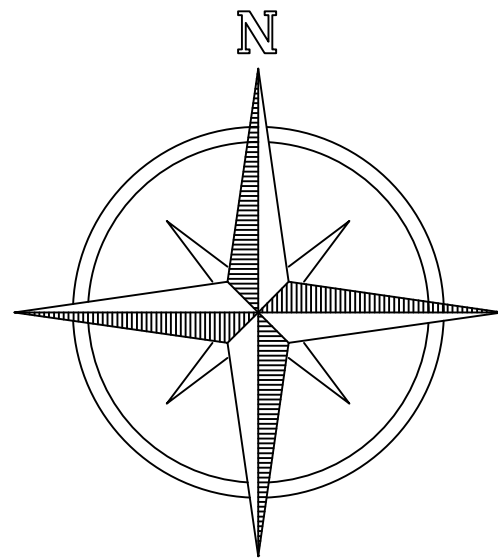
У току раног јавног увида прибављају се услови и други значајни подаци за израду планског документа од органа, посебних организација, ималаца јавних овлашћења и других институција. Органи, посебне организације, имаоци јавних овлашћења и друге институције дужни су да по захтеву носиоца израде планског документа доставе услове и све расположиве податке у току трајања раног јавног увида, а најдуже у року од 15 дана од дана пријема захтева. Изузетно услови и сви расположиви подаци се могу уступити у року од 30 дана уз образложење надлежног органа, односно организације за непоступање у наведеном року.

Све примедбе и сугестије правних и физичких лица евидентира носилац израде планског документа, а евидентиране примедбе и сугестије могу утицати на планска решења.

Рани јавни увид и јавни увид обавља комисија за планове јединице локалне самоуправе .

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
МАРИЈА ВИДИЋ ,дипл. инж.арх.

В/ ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТ. ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА УРБ. ЦЕЛИНЕ
- ГРАНИЦА УРБ.ЗОНЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ЗОНЕ

- 1 ЗОНА 1: ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- 2 ЗОНА 2: ПРОИЗВОДЊА
- 3 ЗОНА 3: ТУРИЗАМ

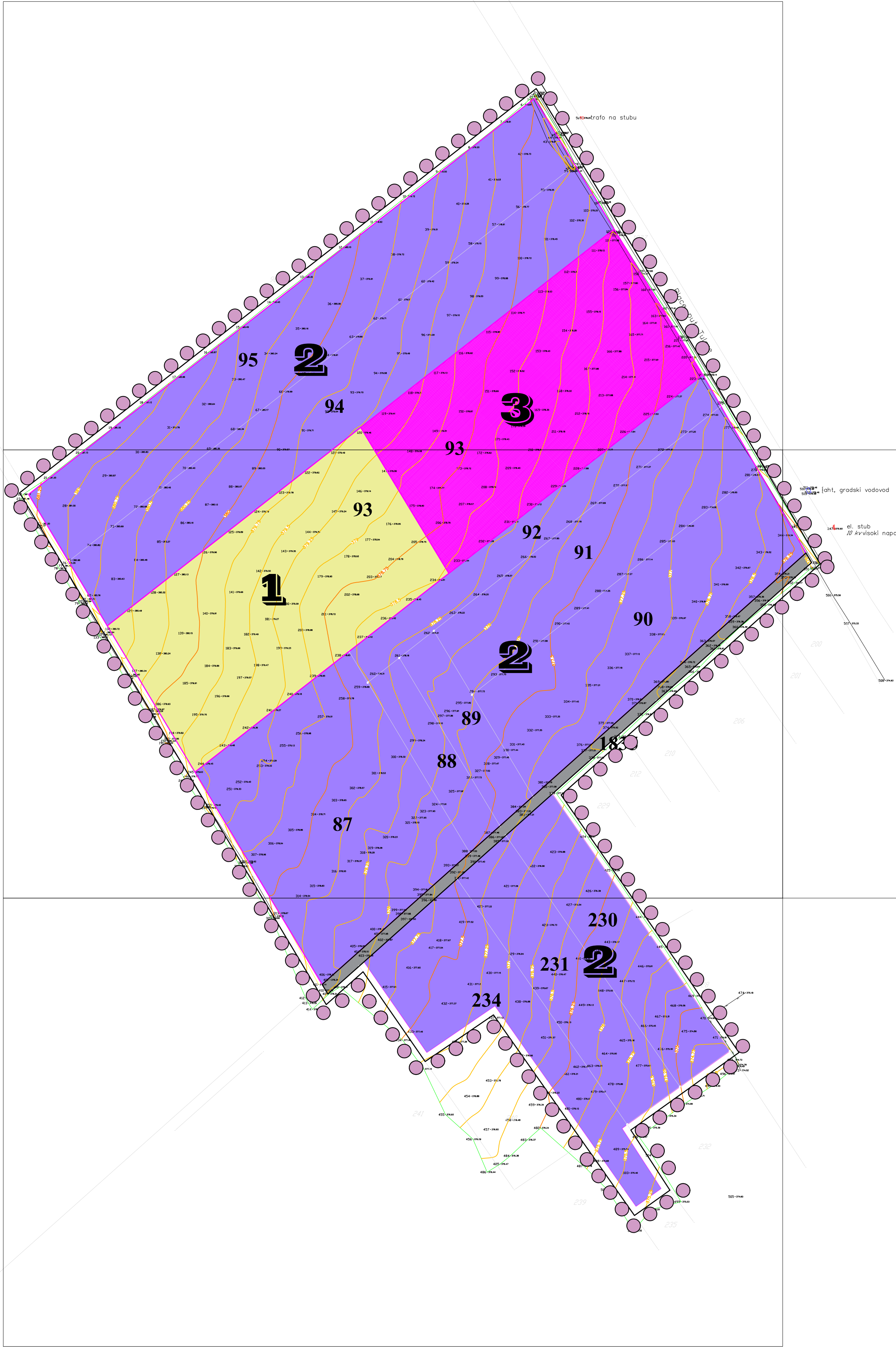
ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- I.1.САОБРАЋАЈНИЦЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- II.1.ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- II.2.ПРОИЗВОДЊА И ИНДУСТРИЈА
- II.3.ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО



'ARHIDIZAJN' Таткова бр 7, Прокупље Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх 	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ Карађорђева бр.4. Блаце	
	Обухват плана: катастарске парцеле број 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 230 231 и 234 и део катастарске парцеле бр. 1835 КО Стубал.	
	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРИВРЕДНЕ, СТАМБЕНЕ И ТУРИСТИЧКЕ ЗОНЕ У КО СТУБАЛ	
	Графички прилог: ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА	
размер : 1:1000	ДАТУМ АПРИЛ 2025	бр листа : 1 бр цртежа : 1