



ОПШТИНА БЛАЦЕ

**ЈП ЗАВОД
ЗА УРБАНИЗАМ**



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ "БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

Ниш, 2021. године



ОПШТИНА БЛАЦЕ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ "БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА
ОПШТИНА БЛАЦЕ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

Руководилац израде плана,

в.д. Директора,

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
лиценца број 200124910

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

Ниш, 2021. године

НА ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ "БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД, УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА БЛАЦЕ

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ

ОБРАЂИВАЧ:

ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

СТРУЧНИ ТИМ:

РУКОВОДИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200124910

Полазне основе, урбанизам:

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200 124910

Александар Ристић, дипл.инж.арх.

Саобраћај:

Марија Марковић, дипл.инж.грађ. 202111008

Електроенергетика и

телекомуникације:

Марија Јанковић, дипл.инж.ел.

Гасификација и топлификација:

Милан Милосављевић, дипл.инж.маш. лиценца бр. 203120410

Водоводна и канализациона мрежа:

Весна Стојановић, дипл.инж.грађ. лиценца бр. 203086305

Заштита животне средине:

Невена Петровић, дипл.инж.зашт.жив.сред.

Геодезија и аналитика:

Зорица Голубовић, инж.геод. лиценца II реда бр. 02048713

Драгомир Ивановић, геометар

Сања Николић, геометар

Александар Стојадиновић, геометар

Техничка подршка:

Зоран Павловић, ел.техн.

Марко Томовић, гимназија

Синиша Станковић, маш.техн.

Консултант и стручна контрола:

Милена Станојевић, дипл.инж.арх. лиценца бр. 200123210

Д и р е к т о р,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

С а д р ж а ј:

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	1
А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО	
1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	2
1.1.1. Правни основ	2
1.1.2. Плански основ	2
1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА	2
1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	3
1.3.1. Извод из Просторног плана Општине Блаце	3
1.3.2. Извод из Плана генералне регулације насеља Блаце	3
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА	
2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	4
2.1.1. Обухват грађевинског подручја	4
2.1.2. Опис постојећег стања	4
2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина	4
2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене	4
2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћаја	4
2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре	4
2.1.2.5. Јавно и друго зеленило	5
2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина	5
2.1.2.7. Основна ограничења	5
3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА	
3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	6
3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА	6
3.2.1. Оријентационо предвиђено грађевинско подручје	8
3.2.2. Површине јавне намене	8
3.2.3. Површине осталих намена	9
3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТРА	10
3.3.1. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру	10
3.3.2. Зелене површине	11
3.3.3. Површине за рекреацију и зеленило	11
3.3.3.1. Објекти спортске рекреације	11
3.3.3.2. Објекти услужно-комерцијалних делатности	11
3.3.4. Површине за спорт и рекреацију	12
3.3.5. Становање ниске густине у градском подручју	13
3.3.6. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре	14
3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ	14
4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА	
Б. ГРАФИЧКИ ДЕО	
1. Извод из Плана генералне регулације насеља Блаце	1: 2500
2. Граница плана са планираном претежном наменом површина	1: 2500

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ "БЛАЧКО ЈЕЗЕРО" - ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

План детаљне регулације за туристичку зону „Блачко Језеро“ у даљем тексту: „План“, ради се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко Језеро“, одлука бр. I-350-426/2021, донете 21.02.2021. године на седници Скупштине Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21), у даљем тексту: „Одлука о изради плана“.

Плана се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације насеља Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 7/17). Прелиминарни обухват Плана је 44ha.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за: уређење туристичке зоне, промену намене земљишта, парцелацију и препарцелацију земљишта, изградњу обилазнице око насеља Блаце, објеката инфраструктуре, изградњу објеката и уређење простора, заштиту природних и створених вредности, као и заштиту и унапређење стања животне средине.

Рани јавни увид, као прва фаза у изради планског документа, ради се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21) и садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој просторне целине, као и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Предмет равног јавног увида су основна концептуална планска развојна решења, којима нису прецизирани услови, могућности и ограничења грађења на појединачним катастарским или грађевинским парцелама, али представљају оквирне основе за могуће уграђивање сугестија и иницијатива постојећих и потенцијалних корисника планског подручја током трајања јавног увида.

За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, стању и капацитетима инфраструктуре и извршена је валоризација потреба и могућности за уређење, коришћење и заштиту простора.

Саставни део Одлуке о изради Плана је Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ на животну средину („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21).

А. ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОСНОВЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ

План се ради на основу:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. закон, 9/20 и 52/21), у даљем тексту: „Закон“;
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19), у даљем тексту: „Правилник“;
- Статута Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 5/19);
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко Језеро“, („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21); и
- Одлуке о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ на животну средину („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21).

1.1.2. Плански основ

Плански основ представљају:

- Просторни план Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 4/11); и
- План генералне регулације насеља Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 7/17).

1.2. ПРЕЛИМИНАРАН ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

План се израђује за подручје прелиминарне површине од око 44ha, унутар оквирних граница одређених: југоисточном границом кп бр.7971 до кп бр. 7980 (улази у подручје), југозападном границом кп бр. 7980 (општински пут Блаце-Стубал, делом улази у подручје) до кп. бр. 7900 КО Блаце, југоисточном и југозападном границама кп бр. 7900 КО Блаце до кп бр. 7114 КО Блаце, североисточном границом кп бр. 7114 КО Блаце (не улази у подручје) до кп бр. 6993 КО Блаце, северном границом кп бр. 7114 КО Блаце до кп бр. 7251 КО Блаце, северном границом кп бр. 7251 КО Блаце (некатегорисани пут-улази у подручје) до кп бр. 7324/2 КО Блаце, западном границом кп бр. 7324/2 КО Блаце (улази у подручје), преко кп бр. 7324/2, 7324/1 КО Блаце, северном границом кп бр. 7325/2 КО Блаце, западном границом дела и преко кп бр. 7326/2 КО Блаце, преко кп бр. 7328/1, северном границом кп бр. 7330/1 КО Блаце, преко кп бр. 7332, 7336, 7337, 7340, 7341, 7346 и 7347 КО Блаце, до међне тачке кп бр. 7347, 7351/1 и 7352 КО Блаце, западном границом кп бр. 7352 КО Блаце до кп бр. 7118 КО Блаце (не улази у подручје), јужном границом кп бр. 7118 КО Блаце (не улази у подручје), јужном границом кп бр. 6469 КО Блаце (делом улази у подручје), у делу кп бр. 7673, 7672, 7955, 7674 до 7971 КО Блаце (улази у подручје), а која ће бити тачно утврђена израдом Нацрта Плана.

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА дата је на графичком прилогу 2. *Граница плана са планираном претежном наменом површина, P1:2500.*

Измене и допуне План раде се на ажурним катастарским и ортофото подлогама.

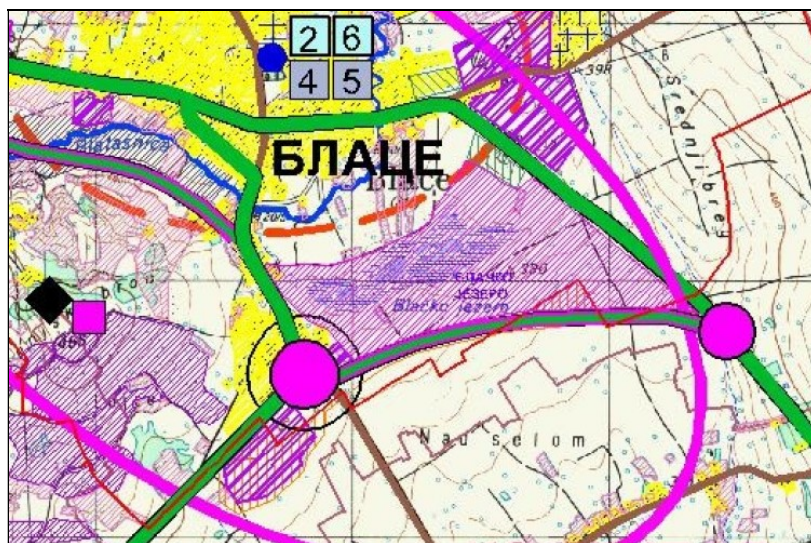
У обухват Измена и допуна Плана улазе следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 7023, 7024, 7025/1, 7025/2, 7025/3, 7025/4, 7025/5, 7025/6, 7026/1, 7027, 7030, 7251, 7252, 7253/1, 7253/2, 7254, 7255/1, 7255/2, 7256/1, 7256/2, 7256/3, 7256/4, 7256/5, 7256/6, 7256/7, 7257/1, 7257/2, 7258/1, 7258/2, 7259, 7260, 7261, 7262/1, 7262/2, 7263, 7264/1, 7264/2, 7265, 7266, 7267, 7268, 7269, 7270, 7271, 7272, 7273, 7274, 7275, 7276/1, 7276/2, 7277, 7278, 7279/1, 7279/2, 7280, 7281, 7282, 7283, 7284, 7285, 7286, 7287, 7288/1, 7288/2, 7288/3, 7288/4, 7289, 7290, 7291, 7292, 7293, 7294, 7295, 7296, 7297, 7298, 7299, 7300, 7301, 7302, 7303, 7304/1, 7304/2, 7305, 7306, 7307, 7308, 7309, 7310, 7311, 7312, 7313, 7314, 7315, 7316, 7317, 7318, 7319, 7320, 7321, 7322, 7323, 7325/2, 7327, 7328/2, 7330/1, 7330/2, 7331, 7334, 7335, 7338, 7339, 7342, 7343, 7344, 7345, 7348, 7349, 7350, 7351/1, 7351/2, 7352, 7353, 7354, 7355, 7356, 7357/1, 7357/2, 7358, 7359, 7360, 7361, 7362, 7363, 7364/1, 7364/2, 7364/3, 7365/1, 7365/2, 7366/1, 7366/2, 7366/3, 7366/4, 7367, 7368, 7369/1, 7369/2, 7370, 7371, 7372/1, 7372/2, 7373, 7374, 7375, 7376, 7377, 7378, 7379, 7380, 7381/1, 7381/2, 7382, 7384, 7387, 7388, 7389, 7390, 7391, 7392, 7393, 7394, 7395, 7396, 7397, 7398/1, 7398/2, 7399, 7400, 7401, 7402, 7403, 7404, 7406, 7407, 7408, 7409, 7410, 7411, 7412, 7413, 7414, 7415, 7416/1, 7416/2, 7417, 7418, 7419, 7420, 7421, 7422, 7423, 7424, 7425, 7426, 7427/1, 7427/2, 7428, 7429, 7430, 7432, 7433/1, 7433/2, 7434, 7435, 7436, 7437, 7438, 7900, 7971, све КО Блаце;
- делови катастарских парцела број: 6430, 6449, 7114, 7324/1, 7324/2, 7326/2, 7328/1, 7332, 7336, 7337, 7340, 7341, 7346, 7347, 7672, 7673, 7674, 7955 и 7980, све КО Блаце.

1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. Извод из Просторног плана Општине Блаце

Просторним планом Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 4/11), у даљем тексту „Просторни план“, Блаце са Блачким језером и започетим угоститељско-туристичким објектима у зони језера и центра препознати су као најзначајнији туристички локалитет и један од најперспективнијих потенцијала у области туризма и рекреације на територији општине. у широј зони између пута ка Барбатовцу и пута ка Прокупљу овим планом се предвиђа могућност уређења веће зоне са примарном наменом спорта и рекреације, као и угоститељским активностима везаним за ову намену, излете, манифестације и дружење. Поред Блачког језера ће се у складу са решењима урбанистичког плана уређивати и опремати и зоне у којима ће се упражњавати спортске активности (везано за стадион, комплекс базена, са могућношћу развоја спортско - рекреативног, спортско - манифестационог туризма).



Карта 1: Извод из Рефералне карте 3: Туризам и заштита простора Просторног плана

За корито и обале Блачког језера се уз сагласност надлежне водопривредне организације, а у складу са Законом, Просторним планом се предвиђа уређење за потребе туризма, угоститељства, спорта, рекреације и изградње пешачких и бициклистичких саобраћајница.

На водном земљишту Просторним планом је:

- Забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
- Дозвољена изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди канализација и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- Дозвољена изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом;
- Неопходно да сви постојећи објекти обезбеде канализацију и пречишћавање отпадних вода у складу са законом.

Уз сва водна земљишта Просторним планом је дозвољена:

- Изградња објеката у функцији водопривреде, одржавања водотока и пловних путева, речног саобраћаја,
- Изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди канализација и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- Изградња објеката миниакумулација
- Изградња објеката рибњака
- Изградња објеката система за пречишћавање отпадних вода
- Изградња објеката туризма и рекреације, пратећих објеката под условима заштите животне средине у складу са законом (шанк-барова, просторија за пресвлачење), дрвених сојеница и надстрешница, објеката партерног уређења (спортских терени, опрема, мобилијар, плажа и сл.), према решењима плана.
- Изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница, према решењима плана;
- Формирање заштитног зеленог приобалног појаса, у функцији заштите приобалних зона од ерозије земљишта;
- Других објеката за које се прибави позитивно мишљење надлежне водопривредне организације и завода за заштиту природе, а по потреби и других надлежних служби.

Правила грађења на водном земљишту

За објекте на водном земљишту и за објекте уз водно земљиште чија је изградња дозвољена важе следећа правила грађења:

- Изградња дуж водотокова подлеже условима надлежне водопривреде.
- Изградња је могућа уз услов да се објекти граде у зони изван дејства стогодишње велике воде и ван захвата поплавних таласа
- није дозвољена изградња над резервоарима подземне воде и друге воде за пиће.
- изградња објеката миниакумулација могућа је у складу са условима надлежне водопривреде и важећим прописима.
- Објекти за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијални и угоститељски могу бити максималне површине 400m², максималне спратности П+1+Пк. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40m², максималне спратности П+Пк;
- По потреби и у складу са условима надлежне водопривреде дозвољава се формирање заштитног зеленог приобалног појаса, у функцији заштите приобалних зона од ерозије;
- Објекти који могу да се граде према решењима из овог плана реализоваће се на основу урбанистичких планова које је потребно израдити за одређену врсту објеката.

Просторним планом се након изградње магистралног гасовода и ГМЧ Блаце (у зони Белољина), у обухвату плана предвиђа изградња ГМРС Блаце за потребе изградње дистрибутивних гасовода и МРС. Гасоводни објекти се лоцирају на грађевинским парцелама потребних димензија, тако да се и заштитне зоне налазе на једној парцели. За ГМРС станице потребна површина грађевинске парцеле износи до 1200m² (30 x 40m), али у градском ткиву мора да се обухвати и заштитна зона од мин. 15m од објекта, па се иста проширује на 35 x 40m (на државном земљишту или се исто откупљује од приватних власника, када се често мора откупити и цела катастрска парцела). Сви гасоводни објекти су приземни и постављају се на 1 m од нулте коте терена и раде без људске посаде, потпуно су аутоматизовани објекти. До грађевинске парцеле је потребан путни приступ мин. ширине 3 m, са везом на јавну саобраћајну мрежу и напајање електро енергијом напона до 0,4 kV.

Изградња у близини ГМРС условљена је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр. 26/85 Сл. лист СРЈ бр. 29/97).

У оквиру свих заштитних зона и појасева забрањује се изградња стамбених, угоститељских и производних објеката.

У заштитној зони у радијусу од 50m у односу на Главну мернорегулациону станицу (ГМРС) забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката. За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката уважити стандарде Србијагаса: Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.

1.3.2. Извод из Плана генералне регулације насеља Блаце

Планом генералне регулације насеља Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 7/17), у даљем тексту, „План генералне регулације“, зона Блочног језера сагледана је у оквиру урбанистичке целине „Д“ - Подцелина Д.5а кроз намену: туризам, спорт и рекреација. Планом генералне регулације предвиђа се израда плана детаљне регулације за ово подручје. Зона Блочног језера препозната је као изузетан потенцијал за цело поручје општине за развој туризма и унапређење спорта. Планске интервенције требало би да обухвате уређење и опремање осталих обавезних садржаја за дневну рекреацију становништва у непосредној околини становања: дејчјих игралишта, слободних блоковских простора, јавних спортско-рекреативних простора, бициклистичких стаза и стаза за шетњу, док се зелени простори превиђају за активну и пасивну рекреацију.

Смернице за израду Плана детаљне регулације дате су оријентационо:

- Степен заузетости за затворене објекте је 20%
- Степен заузетости за отворене спортске терене, (не рачунајући отворене терене за спорт) је максимално 10%
- Максимални степен заузетости парцеле је 30% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима).
- Проценат учешћа зеленила је мин 70%.
- Максимална висина (кота венца) објеката је 12 m.
- Паркирање - на 6 посетилаца/1ПМ

Коришћење водног земљишта и изградња објеката на водном земљишту могућа је под условима утврђеним Законом о водном земљишту, уз претходну сагласност управљача јавног добра. Дозвољено је уређење земљишта и изградња објеката у функцији:

- Зеленила;
- Спорта и рекреације и то: плаже, постављање опреме и мобилијара;
- Објеката у туристичко-рекреативне сврхе: пратећих објеката (шанк барова), дрвених сојеница и надстрешница.

Планом генералне регулације је на водном земљишту:

- Забрањена изградња индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водопривредне инфраструктуре;
- Дозвољена изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- Дозвољена изградња објеката за рекреацију и туризам под условима заштите животне средине у складу са законом; и
- Неопходно да сви постојећи објекти обезбеде каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са законом;
- Древеће забрањено садити на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине 10m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима.

Планом генералне регулације је уз сва водна земљиште дозвољена:

- Изградња објеката у функцији водопривреде, одржавања водотока и пловних путева, речног саобраћаја;
- Изградња објеката компатибилних водном земљишту под условом да се у пројектовању и извођењу обезбеди каналисање и пречишћавање отпадних вода у складу са стандардима прописаним законом;
- Изградња објеката миниакумулација;
- Изградња објеката рибњака;
- Изградња објеката система за пречишћавање отпадних вода;
- Изградња објеката туризма и рекреације, пратећих објеката под условима заштите животне средине у складу са законом (шанк-барови, просторија за пресвлачење), дрвених сојеница и надстрешница, објеката партерног уређења (спортских терени, опрема, мобилијар, плажа и сл.), према решењима плана;
- Изградња објеката инфраструктуре и саобраћајница, према решењима плана;
- Формирање заштитног зеленог приобалног појаса, у функцији заштите приобалних зона од ерозије земљишта;
- И других објеката за које се прибави позитивно мишљење надлежне водопривредне организације и завода за заштиту природе, а по потреби и других надлежних служби.

За објекте на водном земљишту и за објекте уз водно земљиште чија се изградња дозвољава важе следећа правила грађења:

- Изградња дуж водотокова подлеже условима надлежне водопривреде;
- Изградња је могућа уз услов да се објекти граде у зони изван дејства стогодишње велике воде и ван захвата поплавних таласа;
- Није дозвољена изградња над резервоарима подземне воде и друге воде за пиће;
- Изградња објеката миниакумулација могућа је у складу са условима надлежне водопривреде и важећим прописима;
- Објекти за туристичко-рекреативне сврхе, комерцијални и угоститељски могу бити максималне површине 400m², максималне спратности П+1+Пк. Пратећи објекти (шанк-барови, одморишта, просторије за опрему и сл.) могу бити површине до 40m², максималне спратности П+Пк;
- По потреби и у складу са условима надлежне водопривреде дозвољава се формирање заштитног зеленог приобалног појаса, у функцији заштите приобалних зона од ерозије земљишта;
- Објекти који могу да се граде према решењима из овог плана реализоваће се на основу урбанистичких планова које је потребно израдити за одређену врсту објеката.

Планом генералне регулације планирана је изградња главне мерно регулационе станице ГМРС „Блаце“, непосредно уз државни пут IB реда бр. 38, западно од туристичке зоне „Блачко језеро“.

2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1.1. Обухват грађевинског подручја

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације насеља Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 7/17) уз јужну границу грађевинског подручја, између државних путева ДП ИБ реда бр. 38 и ДП ПА реда бр. 214 са истока и запада, новопроектване саобраћајнице са севера, док се на југу пружа до планиране обилазнице државног пута, обухватајући водно земљиште Блочног језера, околне катастарске парцеле пољопривредног земљишта и местимично изграђене катастарске парцеле уз државне путеве.

Према планском основу земљиште обухваћено Планом одређено је као грађевинско и водно земљиште.

2.1.2. Опис постојећег стања

2.1.2.1. Грађевинско подручје са наменом површина

Део постојећег грађевинског подручја, које је било у обухвату Плана генералне регулације, је неизграђено грађевинско земљиште, које се делом користи као пољопривредно земљиште. Постојеће јавне намене су изграђене комуналним објектима, док је остали део обухвата делимично изграђен објектима намењених спорту и становању.

2.1.2.2. Објекти и површине јавне намене

У постојећем стању постоје површине јавне намене у виду спорта и рекреације.

2.1.2.3. Коридори и регулација саобраћајница

У планском захвату не постоје изграђене друмске саобраћајнице са савременим - чврстим коловозним застором, али се на истоку, југу и западу пружа до коридора постојећих и планираних државних путева. Како је добар део простора некада коришћен као пољопривредно земљиште на овом простору постоје атарски путеви који су у даљем планском решавању могу послужити као нове трасе саобраћајница.

2.1.2.4. Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће омогућити потребне податке за даљу израду Плана.

2.1.2.5. Јавно и друго зеленило

У постојећем стању коришћења простора зеленило је претежно самоникло са дрвенастом вегетацијом у залеђу, слабо се одржава и нема адекватне садржаје.

2.1.2.6. Преглед евидентираних и заштићених објеката, споменика културе и природе и амбијенталних целина

У обухвату Плана нема објеката са значајним споменичким вредностима, утврђених нити евидентираних културних добара, објеката од градитељског, културног или историјског значаја, за које би биле прописане мере заштите.

2.1.2.7. Основна ограничења

Највеће ограничење за развој планског подручја представља неизграђена саобраћајна и комунална инфраструктура, уз планирани коридор обилазнице државног пута и заштитну зону далековода, јер ће изградња објеката бити подређена условима надлежних институција.

3. ОСНОВНА КОНЦЕПТУАЛНА ПЛАНСКА РАЗВОЈНА РЕШЕЊА

3.1. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је стварање основа за: промену намене земљишта, парцелацију и препарцелацију земљишта, изградњу обилазнице око насеља Блаце, изградњу објеката инфраструктуре, изградњу објеката и уређење простора, заштиту природних и створених вредности, заштиту и унапређење животне средине.

Ради активирања просторног потенцијала у функцији развоја туризма, спорта и рекреације планом се предвиђа:

- Дефинисање адекватних намена и начина коришћења простора;
- Уређење парковске површине са туристичко-рекреативним и угоститељским садржајима око језера
- Уређење површина за спорт и рекреацију;
- Контролисани обим градње пратећих комерцијалних садржаја;
- Раздвајање површина јавне и осталих намена и регулација површина и објеката јавне намене;
- Развој комуналне и саобраћајне инфраструктуре;
- Формирање кружних раскрсница на местима укрштаја обилазнице са државним путевима;
- Резервација грађевинског земљишта за потребе изградње додатних саобраћајних трака за убрзање, успорење и лева скретања у зони прикључка;
- Обезбеђивање просторно-функционалних и техничко-технолошких услова за функционисање свих инфраструктурних система;
- Дефинисање правила уређења и правила грађења;
- Дефинисање услова и мера заштите животне средине, природних и непокретних културних добара, енергетске ефикасности, приступачности и заштите од елементарних непогода и несрећа.

3.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Решења у погледу концепције, претежне намене простора и коришћења земљишта базирају се на решењима из Плана генералне регулације, на основу којих ће, у складу са дефинисаном претежном наменом простора, моћи на рационалнији начин плански уредити туристичко-рекреативни комплекс у обухвату Плана.

Планом се на обухваћеном простору одређују и разграничавају јавне површине, одређује планирана намена и начин коришћења земљишта.

Планска решења ће бити концепирана уз уважавање начела:

- Равномерног, рационалног, ефикасног и одрживог просторног развоја на бази рационалног и осмишљеног коришћења природних ресурса;
- Рационалне територијалне интеграције туристичких, рекреативних, стамбених, саобраћајних и других активности;
- Очувања и унапређења стања природе, животне средине и пејзажа;
- Уважавања потреба социјалног и економског развоја.

Предлог основне намене коришћење простора је водно земљиште-језеро и грађевинско подручје-становане, спорт, туризам и рекреација.

3.2.1. Оријентационо планирано грађевинско подручје

Грађевинско подручје обухвата изграђени и неизграђени простор у оквиру прелиминарне границе Плана, ван водног земљишта. У обухвату грађевинског подручја предвиђа се простор за следеће намене:

1. Површине за саобраћај
 - саобраћајнице
 - пешачке и трим стазе
2. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру
 - трафостаница
 - главна мерно-регулациона станица
3. Зелене површине
 - заштитно зеленило
4. Површине за рекреацију и зеленило
 - објекти спортске рекреације
 - објекти услужно-комерцијалних делатности
5. Површине за спорт и рекреацију
 - фудбалски терен
6. Становање
 - становање ниске густине у градском подручју

3.2.2. Површине јавне намене

Површине јавне намене у обухвату Плана обухватају планиране друмске саобраћајнице и пешачке трим стазе, планирану инфраструктурну мрежу и објекте (трафостаница и главна мерно-регулациона станица) са пратећим заштитним зеленилом.

Површине за саобраћај

Планско подручје остварује друмску везу у североисточном делу са ДП ИБ реда бр. 38, у северозападном са новопроектваном саобраћајницом, са југозападне стране са ДП ПА реда бр. 214, док је на југоистоку ограничено планираном обилазницом државног пута око Блага.

Како се планско подручје планира првенствено у циљу развоја излетничког туризма, мрежа саобраћајница се планира за ову врсту намене, уз обезбеђивање пешачких и трим стаза у појасу око Благског језера.

За паркирање возила за сопствене потребе власници нових објеката свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине саобраћајница и површина јавне намене.

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

За снабдевање потрошача у обухвату Плана електричном енергијом биће предвиђена изградња одговарајуће трафо-станице.

С обзиром да је плановима вишег реда у планском обухвату предвиђено лоцирање главне мерно-регулационе станице за снабдевање Блага природним гасом, планом ће се одредити грађевинска парцела потребних димензија за смештај овог инфраструктурног објекта, као и заштитни коридор за магистрални гасовод који ће водити до главне мерно регулационе станице

Зелене површине

Континуитет зеленог ткива успоставиће се подизањем слободних зелених површина тачкасте форме у деловима где се планирају места окупљања и друге партерне површине, а такође и подизањем дрвореда као везивних елемената дуж пешачких токова.

Предвиђа се и очување свих стабала уз уобличавање постојећих дрвореда и других зелених површина различитим дрвенастим и жбунастим формама високодекоративних својстава, као и травнатим површинама отпорним на гажење.

Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса око водене површине језера, са заштитном и декоративном функцијом (дрвенаста и жбунаста вегетација) у ширини од најмање 10m удаљености од водене површине.

У оквиру површина намењених за парковско зеленило могућа је изградња пешачких стаза и платоа, простора за седење, постављање свих врста и облика парковског мобилијара, фонтана, водених површина и сличних садржаја.

Површине за рекреацију и зеленило

Парковска површина око Блочног језера планира се као рекреативни простор са различитим садржајима за активну и пасивну рекреацију, туристичко-рекреативним садржајима и просторима за игру деце, који обухватају:

- Туристички забавно-рекреативни парк
- Мање туристичко-угоститељске садржаје
- Пешачке и трим стазе око језера и за приступ језеру са пратећим мобилијаром

Површине за спорт и рекреацију

У обухвату Плана се налази и комплекс фудбалског стадиона у оквиру кога се као наслеђено урбанистичко решење плана вишег реда, примењују правила уређења и изградње дефинисана Планом генералне регулације.

3.2.3. Површине осталих намена

У планском подручју се у оквиру површина остале намене предвиђа становање ниске густине у граском подручју у појасу уз северозападни обухват Плана, у оквиру кога се као наслеђено урбанистичко решење плана вишег реда, примењују правила уређења и изградње дефинисана Планом генералне регулације.

3.3. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Планом се дефинишу претежне намене површина и основни урбанистичких параметри. Предлог основних урбанистичких параметара дат је за претежне планиране намене површина, а базира се на правилима уређења и грађења Плана генералне регулације.

3.3.1. Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру

1/главна мерно-регулациона станица (ГМРС) – урбанистички параметри утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретан објекат. За ГМРС станице потребна површина грађевинске парцеле износи до 1200m² (30 x 40m), али у градском ткиву мора да се обухвати и заштитна зона од мин. 15m од објекта, па се иста проширује на 35 x 40m (на државном земљишту или се исто откупљује од приватних власника, када се често мора откупити и цела катастрска парцела). До грађевинске парцеле је потребан путни приступ ширине од најмање 3,0m, са везом на јавну саобраћајну мрежу и напајање електро енергијом напона до 0,4 kV. У радијусу од 50m у односу на Главну мернорегулациону станицу забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката. Комплекси комуналних објеката морају имати одговарајуће површине заштитног зеленила.

2/трафостаница (ТС) - урбанистички параметри утврђују се у складу са одговарајућим техничким прописима за конкретне објекте.

3.3.2. Зелене површине

Основна намена: зеленило, парковско зеленило

Могуће пратеће намене: нема компатибилних намена

Забрањена намена: све остале намене

Индекс (степен) заузетости грађевинске парцеле: до 5%, (површина под објектом максимално 50m²).

Највећа дозвољена висина објекта: 5m

Постављање објекта: објект се поставља на минимум 3,5m од граница грађевинске парцеле.

3.3.3. Површине за рекреацију и зеленило

Парковска површина око Блочног језера планира се као рекреативни простор са различитим садржајима за активну и пасивну рекреацију, туристичко-рекреативним садржајима и просторима за игру деце кроз намене:

- Објекти спортске рекреације и
- Објекти услужно-комерцијалних делатности.

Планом генералне регулације дати су оријентациони урбанистички параметри:

3.3.3.1. Објекти спортске рекреације

Основна намена: децја игралишта, слободни блоковски простор, јавни спортско-рекреативни простор, бициклистичке стазе и стазе за шетњу.

Могуће пратеће намене: рекреација, култура, трговина, угоститељство

Забрањена намена: све остале намене

- Индекс (степен) заузетости за затворене објекте је: до 20%
- Индекс (степен) заузетости за отворене спортске терене, (не рачунајући отворене терене за спорт) је: до 10%
- Максимални степен заузетости парцеле (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима) је: 30%
- Проценат учешћа зеленила је: мин. 70%.
- Максимална висина (кота венца) објекта је: 12 m.
- Паркирање: 1ПМ на 6 посетилаца

3.3.3.2. Објекти услужно-комерцијалних делатности

Основна намена: туристичко-рекреативних садржаја са угоститељским капацитетима за опслуживање и прихват посетилаца.

Могуће пратеће намене: рекреација, култура, трговина, угоститељство

Забрањена намена: све остале намене

- Индекс (степен) заузетости за затворене објекте је: 20%
- Максимални степен заузетости парцеле је: 30% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима).
- Проценат учешћа зеленила је: мин. 70%.
- Максимална висина (кота венца) објекта је: 12 m.
- Паркирање: 1ПМ на 6 посетилаца

3.3.4. Површине за спорт и рекреацију

За комплекс фудбалског стадиона се примењују правила уређења и изградње дефинисана Планом генералне регулације:

Основна намена: објекти и пратећи садржаји у функцији спорта и рекреације

Могуће пратеће намене: друге површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило.

Забрањена намена: Забрањена је изградња било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика), објеката привређивања, мешовитог пословања, трговине на велико, опроизводног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, перионице возила, заједничке гараже и сл.).

Садржаји који се могу наћи у комплексу:

- све врсте спортских објеката (хале, базени...),
- спортски терени, терени за мале спортове, и сл.
- остали садржаји (површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе, сунчалиште...)
- објекти инфраструктуре

Дозвољени урбанистички параметри:

- Индекс (степен) заузетости за затворене објекте је: 50%
- Индекс (степен) заузетости за отворене спортске терене, (рачунајући површину под зградама али не рачунајући површину отворених терена за спорт) је: макс. 30%
- Максимални индекс заузетости парцеле је: 70%, рачунајући све објекте, платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима.
- Проценат учешћа зеленила је: мин. 30%.
- Максимална висина (кота венца) објеката спорта је 12m, где је приземље, или део приземља са технолошком висином спортске хале.

Услови за уређење:

- Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење,
- Извршити функционално заштитно озелењавање уз границу са другим садржајима.
- Ограђивање вршити функционалном и естетском оградом чија висина различита у зависности од врсте спортске активности.
- Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.
- У оквиру спортских комплекса, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске), или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.
- У зеленим површинама, изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката републичког и градског значаја, под условом да њихова изградња не ремети основни карактер те површине.



3.3.5. Становање ниске густине у градском подручју

За резидентне делове планског подручја се примењују правила уређења и изградње дефинисана Планом генералне регулације за породично становање ниских густина:

Основна намена: породично становање

Могуће пратеће намене: објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.)

Забрањена намена: Забрањена је изградња свих објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање или би могли да имају негативан утицај на животну средину (бука, прашина, вибрације...)

Тип изградње:

Као слободностојећи објекти

Најмања ширина фронта грађевинске парцеле износи:

слободностојећи објекат 10m

Величина грађевинских парцела породичног становања:

слободностојећи објекти мин. 300m²

Највећи дозвољени индекси на парцели породичног становања:

Индекс (степен) заузетости макс.50%

Уређене зелене површине мин. 30%

Спратност и висина објеката:

Максимална спратност објеката може бити до П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље).

Максимална висина надзетка стамбене поткровне етажe износи 1,60m, рачунајући од коте готовог пода поткровне етажe до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног и пратећег дела парцела, стамбеног и пословног/производног дела парцеле) уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П, као што су: гаража, остава, летња кухиња, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, цистерне за воду и слично.

Помоћни објекти се могу градити на парцели уз услов да њихови габарити улазе у обрачун степена изграђености и заузетости и у складу са прописаним одстојањима.

Паркирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине јавног пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m² пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

3.3.6. Оријентационо планирани капацитети мрежа инфраструктуре

За детаљну разраду планских решења потребно је да носилац израде планског документа у току раног јавног увида достави захтеве за издавање услова надлежним органима, посебним организацијама, имаоцима јавних овлашћења и другим институцијама, који у складу са Законом и посебним прописима утврђују услове за планирање и уређење простора, који ће пружити потребне податке за димензионсање мрежа инфраструктуре.

3.4. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Планирана бруто развијана грађевинска површина за максималну искоришћеност простора према планираним коефицијентима износи ____ha.

Табела 1: Процењена бруто развијена грађевинска површина

Претежна намена површина	Површине предвиђене за изградњу (ha)	Максимални индекс изграђености парцеле (%)	Бруто развијена грађевинска површина (ha)
<u>Површине за саобраћај</u>			
▪ саобраћајнице	-	-	-
▪ пешачке и трим стазе	-	-	-
<u>Површине и објекти за техничку и комуналну инфр.</u>			
▪ главна мерно-регулациона станица	0,11	-	0,02
▪ трафостаница	-	-	-
<u>Зелене површине</u>			
▪ заштитно зеленило	3,77	5	0,19
<u>Површине за рекреацију и зеленило</u>			
▪ објекти спортске рекреације	16,95	20	10,77
▪ објекти услужно-комерцијалних делатности	6,20	20	3,72
<u>Површине за спорт и рекреацију</u>			
▪ фудбалски терен	1,23	30	0,369
<u>Становање</u>			
▪ становање малих густина у градском подручју	0,58	50	0,87
Укупно:			15,07

БРГП је збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта, укључујући површине лођа, балкона и тераса, одређених према спољним мерама ободних зидова у које се урачунавају облоге, парпети и ограде. Надземне етаже су све етаже изнад нивелете постојећег терена, укључујући и етаже повученог спрата и поткровља. Надземне гараже, котларнице, подстанице грејања, станарске оставе, трафостанице рачунају се у површину корисних етажа и не редукују се.

4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Планским решењима биће утврђен начин коришћења, уређења и заштита простора, као и јачање функционалних веза са окружењем. Предложена планска решења биће у функцији спровођења смерница и циљева развоја утврђених плановима вишег реда и релевантне планске документације.

Ефекти планираних решења треба да подстакну развој радних зона, услед њихове усмерености ка максималној искоршћености капацитета планског подручја, тежњи ка остваривању континуитета развоја и афирмације сагледаног простора, уз поштовање окружења, а у складу са својим положајем.

За овај простор битно је и предузимање мера за унапређење улова живота у Бלאцу, при чему ће Планом бити створени предуслови за развој рекреативно туристичких садржаја и излетничког туризма.

Изградњом планиране саобраћајне инфраструктуре унапредиће се с доступност планског подручја.

ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ „БЛАЧКО ЈЕЗЕРО»

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Изради Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“, у даљем тексту: „План“, приступа се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21).

План се израђује за део подручја у обухвату Плана генералне регулације насеља Блаце („Службени лист Општине Блаце“, бр. 7/17).

Планско подручје прелиминарно обухвата површину од око 44ha.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за: промену намене земљишта, парцелацију и препарцелацију земљишта, изградњу обилазнице око насеља Блаце, изградњу објеката инфраструктуре, изградњу објеката и уређење простора, заштиту природних и створених вредности, као и заштиту и унапређење стања животне средине.

Носилац израде Плана је Општинска управа Општине Блаце.

Елаборат за рани јавни увид, као прва фаза израде Плана, обавља се на основу члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12-одлука УС, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21). Елаборат за рани јавни увид садржи *Текстуални део* и *Графички део*, са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима за развој планског подручја и очекиваним ефектима планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.

Нацртом плана ће бити прецизно дефинисан обухват Плана са поделом на карактеристичне урбанистичке целине, детаљна намена земљишта са правилима уређења и грађења по урбанистичким целинама, површине за јавне намене, планиране трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру у складу са одредбама Закона и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

Саставни део Одлуке о изради Плана је Одлука о изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ на животну средину („Службени лист Општине Блаце“, бр. 3/21).

ОПШТИНА БЛАЦЕ

ЛП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ

в.д. Директора,

Начелник,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

Јасмина Лапчевић



На основу члана 38. став 5. 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, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), и члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19)

ИЗЈАВЉУЈЕМ

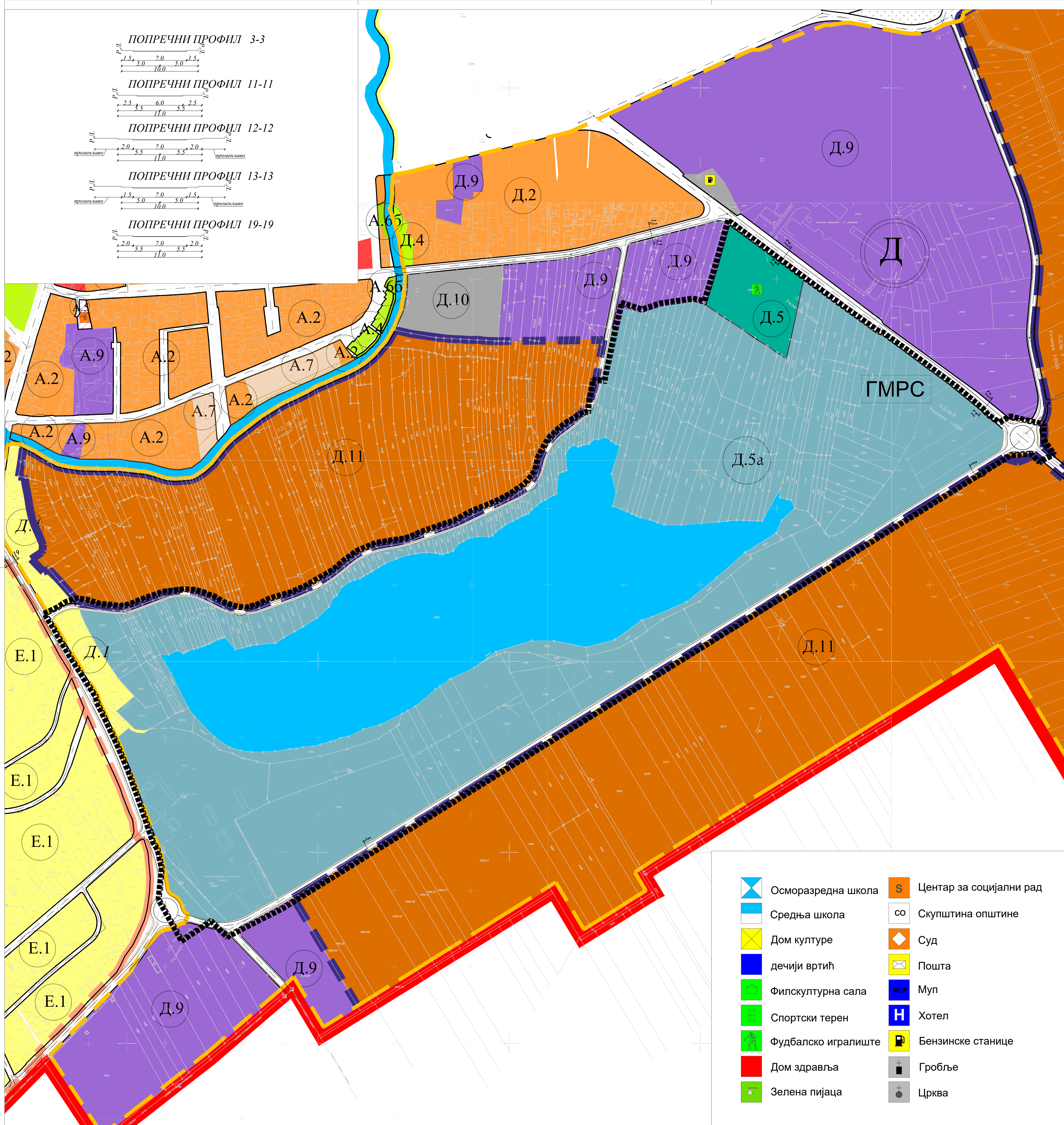
Да је Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) и прописима донетим на основу овог Закона.

Одговорни урбаниста,

Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.
(лиценца бр. 200 1249 10)

в.д. Директора,

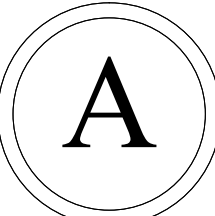
Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.



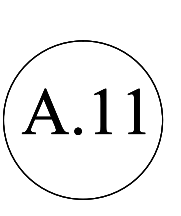
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА БЛАЦЕ
("Службени лист Општине Блаце", бр. 7/17)

ЛЕГЕНДА:

- граница обухвата плана
граница грађевинског подручја
регулациона линија
осовина улице
банкина (тротоар)



ознака целина



ознака зоне

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Површине и објекти јавне намене

- предшколско образовање и васпитање
основно, средње и високошколско образовање
култура и информисање
управа и администрација
социјално становање
здравство
социјална заштита
спорт и рекреација
туризам спорт и угоститељство
зона "Блачко језеро"
градски трг

- зеленило
парковско зеленило
зеленило

- саобраћајна и комунална инфраструктура
Саобраћајне површине
комуналне делатности
гробље
зелена пијаца

- ППОВ постројење за пречишћавање отпадних вода

- ГМРС главна мерно регулациона гасна станица

Остале површине

- становање
високе густине Гст 150 - 200ст/ха
средње густине Гст 50 -150ст/ха
ниске густине Гст мање од 50 ст/ха
комерцијалне делатности
туризам и угоститељство
привређивање - радне зоне
саобраћајни терминали
верски објекти

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

- пољопривредно земљиште
водно земљиште
шумско земљиште

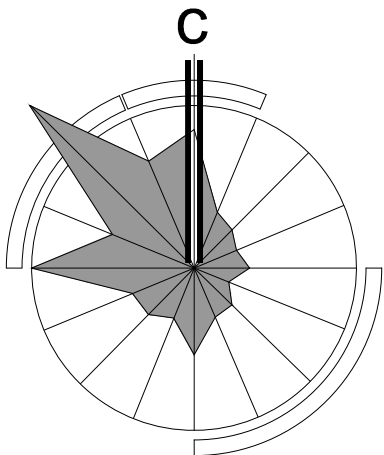
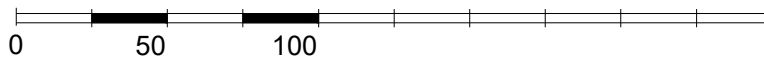
- Осморазредна школа
Средња школа
Дом културе
дечији вртић
Филскултурна сала
Спортски терен
Фудбалско игралиште
Дом здравља
Зелена пијаца
Центар за социјални рад
Скупштина општине
Суд
Пошта
Муп
Хотел
Бензинске станице
Гробље
Црква

ОПШТИНА БЛАЦЕ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ
"БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЛЕГЕНДА:

ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА

ЕЛАБОРАТ:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ
"БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

КАРТА:

ИЗВОД ИЗ
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БЛАЦЕ
("Сл. лист Општине Блаце", бр. 7/17)



Руководилац израде плана - одговорни урбаниста :

Урбаниста:
Александар Ристић, дипл.инж.арх.

Стручна контрола плана :

мр Милена Станковић, дипл.инж.арх.

Размера:

1: 2500

в.д. Директора:

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

Шифра

29 - ПДР - 21

2021.

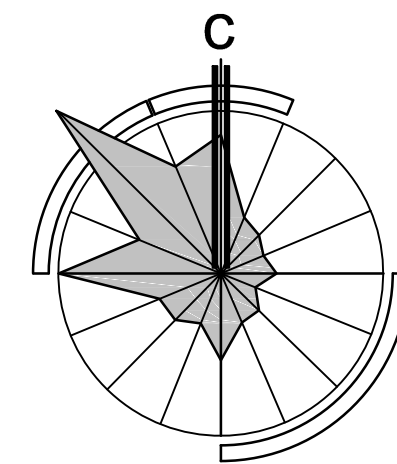
1.

Датум

Лист

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ
"БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"

-ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -



ЛЕГЕНДА:

- ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ПЛАНА
- ДРЖАВНИ ПУТ I Б РЕДА бр. 38
- ДРЖАВНИ ПУТ II А РЕДА бр. 214
- ОБИЛАЗНИЦА ДРЖАВНОГ ПУТА
- ТРИМ СТАЗА
- ПРЕДЛОГ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА
- ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ**
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНУ КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОВРШИНЕ ЗА РЕКРЕАЦИЈУ И ЗЕЛЕНИЛО
- ОБЈЕКТИ СПОРТСКЕ РЕКРЕАЦИЈЕ
- ОБЈЕКТИ УСЛУЖНО-КОМЕРЦИЈАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ
- ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ
- ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА
- СТАНОВАЊЕ НИСКЕ ГУСТИНЕ У ГРАДСКОМ ПОДРУЧЈУ
- ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ**
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- ЗАШТИНИ КОРИДОРИ**
- ЗАШТИТНИ КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА
- ЗАШТИТНИ КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ

За предлог саобраћајног решења коришћено је
саобраћајно решење из Плана генералне регулације
насеља Блаце ("Сл. лист Општине Блаце", бр 7/17)



Шифра
29 - ПДР - 21
2021. 2.
Датум Лист

ЕЛАБОРАТ:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ
"БЛАЧКО ЈЕЗЕРО"

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

КАРТА:

ГРАНИЦА ПЛАНА
СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ
НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Руководилац израде плана - одговорни урбаниста:
Мирјана Ивановић, дипл.инж.арх.

Урбаниста:
Александар Ристић, дипл.инж.арх.

Стручна контрола плана:
мр Милена Станојевић, дипл.инж.арх.

Размера:
1: 2500

в.д. Директора:
Иван Груиша, дипл.инж.грађ.

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, 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, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), члана 32. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, бр. 32/19) и члана 43. став 1. тач. 4) и 6) Статута Општине Блаце („Службени лист Општине Блаце”, број: 5/19), Скупштина општине Блаце, на седници одржаној дана 21. фебруара 2021. године, донела је

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ „БЛАЧКО ЈЕЗЕРО“

Члан 1.

Приступа се изради Плана детаљне регулације за туристичку зону „Блачко језеро“ и део обилазнице око насеља Блаце поред зоне Блачког језера под називом План детаљне регулације за туристичку зону "Блачко језеро" (у даљем тексту План).

Члан 2.

План се израђује за подручје унутар оквирних граница одређених катастарским парцелама (гледано у правцу казаљке на сату): југоисточном границом кп бр.7971 до кп бр. 7980 (улази у подручје), југозападном границом кп бр. 7980 (општински пут Блаце-Стубал, делом улази у подручје) до кп. бр. 7900 КО Блаце, југоисточном и југозападном границама кп бр. 7900 КО Блаце до кп бр. 7114 КО Блаце, североисточном границом кп бр. 7114 КО Блаце (не улази у подручје) до кп бр. 6993 КО Блаце, северном границом кп бр. 7114 КО Блаце до кп бр. 7251 КО Блаце, северном границом кп бр. 7251 КО Блаце (некатегорисани пут-улази у подручје) до кп бр. 7324/2 КО Блаце, западном границом кп бр. 7324/2 КО Блаце (улази у подручје), преко кп бр. 7324/2, 7324/1 КО Блаце, северном границом кп бр. 7325/2 КО Блаце, западном границом дела и преко кп бр. 7326/2 КО Блаце, преко кп бр. 7328/1, северном границом кп бр. 7330/1 КО Блаце, преко кп бр. 7332, 7336, 7337, 7340, 7341, 7346 и 7347 КО Блаце, до међне тачке кп бр. 7347, 7351/1 и 7352 КО Блаце, западном границом кп бр. 7352 КО Блаце до кп бр. 7118 КО Блаце (не улази у подручје), јужном границом кп бр. 7118 КО Блаце (не улази у подручје), јужном границом кп бр. 6469 КО Блаце (делом улази у подручје), у делу кп бр. 7673, 7672, 7955, 7674 до 7971 КО Блаце (улази у подручје).

Површина подручја унутар оквирних граница износи око 44ха.

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

Члан 3.

Смернице за израду Плана детаљне регулације „Блачко језеро“: уређује се и гради у складу са просторним и урбанистичким планом, а првенствено је намењена туризму, угоститељству, спорту, рекреацији и комуницирању пешачким и бициклистичким саобраћајницама.

Смернице за израду ПДР обилазнице: Сагледати могућност формирања кружних раскрсница на местима укрштаја обилазнице са државним путевима. Предвидети резервацију грађевинског земљишта за потребе изградње додатних саобраћајних трака за убрзање, успорење и лева скретања у зони прикључка. При изградњи државног пута IB реда минимална ширина коловоза је 7,50 м, изузетно 7,00 м са издигнутим или упуштеним ивичњаком. Најмања ширину банке предвидети 1,50 м, која се може у насељу користити као тротоарска површина. Коловозну конструкцију димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење.

Остали услови и смернице за израду Плана садржани су у Плану генералне регулације за насеље Блаце („Службени лист општине Блаце”, број: 7/17).

Члан 4.

Подлоге за израду плана су геодетске (катастарско-топографски план), геолошке и хидрогеолошке.

Члан 5.

Начела планирања, коришћења, уређења и заштите простора из важеће планске документације, на којима се заснива израда Плана су:

- равномеран, рационалан, ефикасан и одржив просторни развој на бази рационалног и осмишљеног коришћења природних ресурса.
- рационална територијална интеграција туристичких, рекреативних, стамбених, саобраћајних и других активности.

- очување и унапређење природе, животне средине и пејзажа.
- уважавање потреба социјалног и економског развоја.

Члан 6.

Визија израде Плана је активирање просторног потенцијала у функцији развоја туризма, спорта и рекреације уз јасно дефинисање мера и механизма за очување и унапређење животне средине.

Члан 7.

Циљ израде Плана је стварање планског основа за: промену намене земљишта, парцелацију и препарцелацију земљишта, изградњу обилазнице око насеља Блаце, изградњу објеката инфраструктуре, изградњу објеката и уређење простора, заштиту природних и створених вредности, заштиту и унапређење животне средине.

Члан 8.

Предлог основне намене простора и коришћење простора је водно земљиште-језеро и грађевинско земљиште-туризам и рекреација.

Члан 9.

Израда Плана финансираће се средствима која су планирана Одлуком о буџету општине Блаце за 2021. годину („Службени лист Општине Блаце“, бр. 19/20), у оквиру Програма 1101-Становање, урбанизам и просторно планирање.

Члан 10.

Носилац израде Плана је Општинска управа општине Блаце, Одељење за урбанизам, грађевинарство, комунално стамбене, имовинско правне и инспекцијске послове.

Члан 11.

Рок за израду Плана је 24 месеци од дана доношења Одлуке.

Члан 12.

После доношења Одлуке о изради плана, а пре израде нацрта планског документа који подлеже стручној контроли, носилац израде планског документа организује рани јавни увид. Излагање елабората на рани јавни увид обавља се електронски.

Члан 13.

Излагање Нацрта Плана на јавни увид ће се извршити у просторијама Општинске управе општине Блаце и на интернет страници органа надлежног за излагање нацрта планског документа, у трајању од 30 дана, а након оглашавања истог у средствима јавног информисања.

Члан 14.

Израда Плана биће уступљена правном лицу које у складу са Законом о планирању и изградњи испуњава услове за израду планских докумената, у поступку уређеном Законом о јавним набавкама.

Члан 15.

За овај План приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу мишљења надлежног органа.

Члан 16.

План се израђује у пет примерака у дигиталном облику и пет примерака у аналогном облику.

Члан 17.

Саставни део Одлуке је графички приказ граница и обухвата планског подручја.

Члан 18.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од објављивања у „Службеном листу Општине Блаце“.

Број: I-350-426/2021

У Блацу, дана 21. 2. 2021. године

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ БЛАЦЕ



