

Општина Блаце



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

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
ФИНАНСИЈЕР:	Стефан Миљојковић из Блага улица Вука Караџића бр 1/15
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	"Арх-дизајн" Прокупље, ул.Никодије Стојановић Татко бр 7
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Марија Видић, дипл.инж.арх. Лиценца бр.200130011

Број:	2509/Н-ПДР-25
Датум:	22.06.2026.год.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

РАДНИ ТИМ

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Марија Видић, дипл.инж.арх.
Лиценца бр.200130011

ЧЛАНОВИ ТИМА: Бојана Вукадиновић, дипл.инж.граф.
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:

2509/H-ПДР-25
22.06.2026.год.

САДРЖАЈ

А) ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА	
1. Извод из регистрације предузећа.....	5-6
2. Решење о одређивању одговорног урбанисте.....	7
3. Лиценца одговорног урбанисте.....	8
4. Изјава одговорног урбанисте.....	9
Б) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....	10
1.ОПШТИ ДЕО	
1.1.ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРАВНОГ И ПЛАНСКОГ ОСНОВА.....	11
1.1.1.Правни основ.....	11
1.1.2.Плански основ.....	11
1.1.3 Извод из Планских документа вишег реда.....	11-12
1.2 ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	13
1.3.ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
2.ПЛАНСКИ ДЕО	
2.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	14
2.1.1.Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или целина.....	14
2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена са билансом површина.....	15
2.1.3.Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте.....	15-17
2.1.4.Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....	17
2.1.5.Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама / зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе.....	17
2.1.6.Услови и мере заштите природних добара и непокретних добара.....	17-19
2.1.7.Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачнима особама са инвалидитетом.....	20
2.1.8.Попис објеката за које се пре санације или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови.....	20
2.1.9.Мере енергетске ефикасности изградње.....	20
2.1.10.Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре.....	20-21
2.1.11.Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели.....	21-22
2.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
2.2.1.Компатибилне намене објеката који се могу градити по зонама.....	22
2.2.2.Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	22
2.2.3.Положај објекта у односу на регулацију.....	23
2.2.4.Највећи дозвољени индекс заузетости за грађевинске парцеле.....	23
2.2.5.Највећа дозвољена висина (спратност) објеката.....	23
2.2.6.Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели.....	23
2.2.7.Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих Објеката	23
2.2.8.Правила за архитектонско обликовање објеката.....	24
2.2.9.Инжењерско геолошки услови за изградњу објеката.....	24
2.2.10.Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.	24
2.2.11.Посебне правила грађења према намени.....	24-26

2.3.СПРОВОЂЕЊЕ

2.3.1.Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта..... 26

2.4.ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ 27

В) ГРАФИЧКИ ДЕО 28

Постојеће стање:

1) Границе плана са детаљном наменом површина

Планска решења:

2) Граница плана са детаљном наменом површина

3) Подела на карактеристичне зоне и целине

4) Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање

5) План мреже и објеката инфраструктуре са синхрон планом

6) План грађевинских парцела са смерницама за спровођење

1.ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БП 105208/2012



5000065166371

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 СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

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 СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

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 СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО Гргуре 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
Директор:
06/2025





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

Prof. dr. Dragoslav Šumarač
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

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, 62/2023 и 91/2025) 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 СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО Гргура

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

ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО Гргура 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, 62/2023 и 91/2025), и подзаконским актима донетих на основу овог Закона, да је плански документ припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је плански документ усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са извештајем о обављеном јавном увиду, као и да је усклађен са планским документима вишиег подручја.

Прокупље
05/2026

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



Б/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.1. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПРАВНОГ И ПЛАНСКОГ ОСНОВА

1.1.1. 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, 62/2023 91/2025)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр.32/2019 и 47/2025) и
- Одлука Скупштине општине Блаце о изради Плана детаљне регулације за стамбену зону у КО Гргуре , број I-350-997/2025 од 05.06 2025 .године
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације за стамбену зону у КО Гргуре , број I-350-998/2025 од 05.06.2025 .године
- Уговор о заједничком финансирању израде плана број II-400-996/2025 од 15.05.2025

1.1.2. 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 заподручје Нишавског, Топлички и Пиротског управног округа ("Службени гласник РС" бр.1/2013)

1.1.3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.1.3.1. 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.

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

Природни услови Блага и целе Општине су по обиму и квалитету елемената и карактеристика природне средине значајан развојни потенцијал овог простора.

Карактеристично је да је овај потенцијал диференцирано распоређен у простору са појавом концентрације на појединим ужим целинама:

- Велики део општине има повољан или условно повољан терен за насељавање, па су зато насеља углавном равномерно распоређена на целој територији општине.

Нагиби терена су у котлинском делу мањи, у зони према Копаонику и Великом Јастрепцу су преко 20%, док је ерозија углавном слаба или средње јачине, и то углавном у западним деловима општине.

- Највише су насељена подручја око река (сва насеља су сконцентрисана око реке Блаташнице и Барбатовачке реке и њихових притока, као и осталих притока Топлице). Централни део Општине у Благској котлини је повољан за насељавање (услови за ратарство, воћарство, сточарство, изградњу насеља и саобраћајница су у котлини и долини најповољнији).

- Више планинске зоне су мање повољне за насељавање (подручја на обронцима Копаоника а поготово на планини Јастрепцу), због геолошке грађе терена, изражене ерозије, мање квалитетне педолошке подлоге и оштријих климатских услова, али и лоше саобраћајне повезаности тих делова општине.

У складу са природним карактеристикама планског подручја, аналитичко - системским поступком утврђени су потенцијали и ограничења простора за развој појединих људских активности.

1) У односу на становање и изградњу насеља:

Потенцијали развоја:

- природне погодности терена за живот и рад становништва су широко распрострањене: у селима за пољопривреду, шумарство, туризам итд., док су на теренима долињских и котлинских насеља повољни услови за изградњу индустријских капацитета и развој широке лепезе активности као економске базе за живот људи.
- могућности за организовање већег обима изградње насељских структура на подручју Блачке котлине и на ободу котлине, односно побрђу,
- површине са нагибом до 15% и углавном слаба ерозија представљају условно – повољан терен за изградњу насеља,
- заступљеност чврстих седиментних стена, као што су карбонатни седименти у јужном и југозападном делу општине, а посебно велика заступљеност језерских седимената од којих су изграђени мање нагнута терени котлине, повољних геотехничких карактеристика за изградњу насеља, нарочито индивидуалних објеката (од слободних терена најповољнији су на они на падинама блажих нагиба са јужном експозицијом терена), - велика заступљеност терена повољне експозиције сунцу у централном котлинском делу и на побрђу блажих нагиба, где су и највећа насеља.

Ограничења развоја:

- потенцијална локална нестабилност терена нарочито у зонама изграђеним од шкриљаца, флиша, али и језерских седимената ако су на већим нагибима, - северни и делом западни делови општине мање повољни за насељавање због већих нагиба терена (и преко 20%), израженије ерозије, и мање повољне климе. - површине под нагибом већим од 15% (углавном у источном делу територије).

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.

1.2.ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Граница плана се налази у КО Гргуре и обухвата следеће целе катастарске парцеле бр. 554 и 555. КО Гргуре

Површина подручја унутар граница Плана износи 26,87ар (6,85ар+20,02ар).



1.3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје се налази у насељу Гргуре , на удаљености од 12км од насеља Блаце које је општински административни и привредни центар.

На јужној страни подручја налази се општински пут бр.9. Блаце-Стубал-Суви До, Чунгула Барбатовац Гргуре .

Са источне и јужне стране подручја се налази насеље Гргуре у којем су највећим изграђени породични стамбени објекти са окућницом сеоских домаћинстава. По ободима сеских домаћинства налазе се пољопривредне површине

На западној страни на удаљењу од 100м изграђени су производни објекти.

Терен је у благом паду према северу Надморска висина терена налази се између 436,9 мнв и 435,50мнв.

Унутар планског подручја нема изграђених објеката .

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Постојећи начин коришћења земљишта : пољопривредно земљиште.

Унутар подручја нема других површина ни објеката јавне намене.

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајни положај планског подручја је повољан јер се на јужној 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 4км)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

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

2.ПЛАНСКИ ДЕО

2.1.ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.1.Концепција уређења карактеристичних грађевинских зона или целина

(Опис и критеријуми поделе на карактеристичне зоне и целине)

На основу анализе постојећег стања и циљева задатих Одлуком о изради Плана, цео обухват Плана сврстан је у једну целину и једну зону а према претежном начину коришћења земљишта.

Зона бр.1. „Породично СТАНОВАЊЕ ”

2.1.2. Опис детаљне намене површина и објеката и могућих компатибилних намена, са билансом површина

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Б.Површине осталих намена

Б.1.ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

Претежна намена је СТАНОВАЊЕ.

У оквиру ове намена дозвољена је изградња :

-индивидуалних стамбених објеката

-помоћних објеката који су у функцији главног објекта (ограде, стазе, колски прилази, потпорни зидови, платои за паркирање, септичке јаме, гараже и слично)

-инфраструктурних објеката и мрежа који су у функцији главних објеката (соларни панели за производњу ел.енергије, мини компактна постројења за пречишћавање отпадних вода, трафо станице, бунари, резервоари за воду и слично)

Компатибилне намене су:

-пословање (административни објекти)

-комерцијалне намене (трговина, занатство, услуге, сервиси) (

Табела 1. Биланси планираних површина на нивоу подручја Плана

Р. бр	Намена / зона	Површина	Коефицијент ИИ	ИЗ	Мах БРГП
1	Породично становање	2.687,00m ²	0,8	40%	2.149,60m ²
	УКУПНО	2.687,00m ²	/		2.149,60m ²

2.1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У обухвату плана нема предвиђених површина јавне намене ,

Саобраћајна мрежа заснива се на постојећој саобраћајној мрежи. Планско подручје је повезано са мрежом општинских и државних путева.

Општински пут на катастарској парцели број 3389 КО Гргуре ОП БР 9 Блаце –Стубал-Суви до-Чунгула-Барбатовић –Гргуре није обухваћен границом плана

Слободне и зелене површине

На подручју плана нема ни постојећих ни планираних јавних зелених површина.

2.1.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

Површине јавне намене се одвојене од површина за остале намене регулационим линијама. Регулациона линија према општинском путу на катастарској парцели 3389 КО Гргуре поклапа се са међном линијом .

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

2.1.4.1. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура

Општински пут БР 9 Блаце –Стубал-Суви до-Чунгула-Барбатовић –Гргуре на катастарској парцели број 3389 КО Гргуре није обухваћен границом плана.

Делови кп 554 КО гргуре се налазе у заштитном појасу Општинског пута бр 9.

У оквирним границама нема планираних нових општинских и некатегорисаних путева

Регулациона ширина ОП9- износи 10м

Ширина заштитног појаса општинског пута износи 5,00м са сваке стране пута

Прикључак прилазног пута на општински пут у складу са условима и сагласноти управљача пута

Остали технички услови садржани су у Условима за потребе израде Плана детаљне регулације издатим од стране Одељења за управљање капиталним пројектима , путевима, комуналне послове и саобраћај општинске управе Блаце бр III-06-350-1709/2025 од 25.08.2025 год .

Електроенергетска мрежа

У оквиру границе обухвата плана постоје електроенергетски објекти у надлежности Електродистрибуције Србије и то :

1.Надземна мрежа напона 10кВ изведена на АБ стубовима и са голим проводницима 10кВ извод Трбуње технички изведена као „мешовити вод „ и надземна мрежа напона 0,4кВ изведена на АБ стубовима и самонесећим кабловским снопом из трансформаторског реона Доње Гргуре „извод мешовити вод бр 5.

2. Планским документима Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Прокупље није предвиђена изградња нових електроенергетских објеката у опсегу обухвата Плана .

3. Електродистрибуције Србије доо Београд огранак Прокупље дефинисаће услове прикључења напајања потрошача у складу са њиховом локацијом и траженом снагом.

4. Напајање будућих објеката ДСЕЕ предвидети водовима одговарајућих карактеристика.

5. Приликом изградње електроенергетских објеката потребно је водити рачуна о следећем ; у складу са чланом 218 Закона о енергетици заштитни појас за надземне електроенергетске водове са обе стране вода од фазног проводника има следеће ширине:

а) за напонски ниво од 1кВ до 35 кВ :

-за голе проводнике 10м, кроз шумско подручје 3,0м,

- за слабо изоловане проводнике 4,0м, кроз шумско подручје 3,0м

- за самонесеће кабловске снопове 1,00м

б) За напонски ниво 35 кВ :

- За све типове проводника 15,00м

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) за напонски ниво од 1кВ до 35 кВ укључујући и 35 КВ износи 1,00м

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном за напонски ниво од 1кВ до 35 кВ износи 10,0м .

6. Приближавање и укрштање електрениергетских каблова и телекомуникационих водова

6.1 хоризонтална удаљеност енероенергетског кабла и електронских комуникација

- 0,5м за каблове 1 и 10 кВ

- 1,00м за каблове преко 10 кВ

6.2. Укрштање енергетског кабла и водова електронских комуникација врши се на вертикалном размаку од најмање 0,5м. Водови електронске комуникације се на месту укрштања постављају изнад енергетског кабла . Угао укрштања по правилу треба да је што ближи 90 ° .

Ради напајања будућих објеката предвиђено је поставање електроенергетских подземних или надземних водова у складу са условима Електродистрибуције Србије у поступку прибављања локацијских услова.

Остали технички услови садржани су у Условима за потребе израде Плана детаљне регулације издатим од стране Електродистрибуција Србије под бројем 2561200- Д10.20.- 325794/2-2025

Телекомуникациона мрежа

Према условима за израду плана издатим од Телеком Србија АД-Дирекција за технику, Сектор за мрежне операције, Служба за планирање и изградњу мреже Ниш, број Д211-360299/2 -2025 СЈ од 12.08.2025.год. на подручју изван границе Плана на јужној страни постоји изграђена ТК инфраструктура Телеком Србија

У границама плана не постоје активне ни паниране базне станице мобилне телефоније, компаније Телеком Србија АД ни осталих оператера.

Унутар границе Плана није предвиђена изградња телекомуникационе инфраструктуре

За изградњу и заштиту у телекомуникационим коридорима важе одредбе Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава , радио коридора и заштитне зоне и начину извођења рдоваа приликом изградње објеката ("Службени гласник РС" број 16/2012)

Водоводна мрежа

Према подацима ЈКП Блаце садржаним из услова број 1409 од 24.09.2025.год. ово предузеће нема инфраструктуру (водовод, канализација, атмосферфеска канализација) на обухвата Плана .

Ван обухвата на јужној страни у зони заштитног појаса ОП 9 налази се изграђена водоводна инфраструктура ф 110 на дубини од 1,00м

Према подацима из Просторног плана општине Блаце, у планском подручју нема изграђене јавне водоводне мреже ни објеката, нити је таква изградња предвиђена.

Снабдевање објеката водом за пиће предвиђено посебним условима у поступку прибављања локацијских услова

Канализациона мрежа

Према подацима из Просторног плана општине Блаце, у планском подручју нема изграђене канализационе мреже ни објеката, нити је таква изградња предвиђена.

Услови надлежног ЈКП Блаце који су достављени у току раног јавног увида не садрже податке о плановима за проширење мреже.

У случају изградње објеката који садрже унутрашње инсталације канализације, а који технолошки не захтевају прикључење на јавну канализациону мрежу, дозвољена је изградња канализационе мреже и санитарне водонепропусне септичке јаме унутар комплекса уз поштовање услова из важећих Закона о водама и Закона о заштити животне средине.

Топловодна мрежа

Према подацима из Просторног плана општине Блаце, на подручју плана нема постојеће мреже ни објеката јавне топоводне мреже нити је планирана изградња исте.

2.1.5.Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама / зонама из планског документа који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

За објекте у оквиру зоне 1.. за које је предвиђено издавање локацијских услова и грађевинске дозволе минимално опремање грађевинске парцеле подразумева обезбеђен приступ до јавне саобраћајне површине. Остала комунална инфраструктура обезбеђује су у складу са потребама, прикључењем на јавну мрежу или кроз изградњу аутономних система снабдевања.

Остала комунална инфраструктура обезбеђује су у складу са специфичним потребама, прикључењем на јавну мрежу или кроз изградњу аутономних система снабдевања.

2.1.6.Услови и мере заштите природних добара и непокретних добара

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према подацима надлежног Завода за заштиту природе Србије подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите

На ширем простору у оквиру ког се налази предметно подручје евидентирано је присуство строго заштићених и заштићених дивљих врста : орао кликташ (*Clanga pomarina*) грлица (*Streptopelia turtur*) зелена жуна (*Pikus viridis*) мали славуј (*Luscinia megarhynchos*) виноградарска стрнадица (*Emberiza hortulana*) јаребица пољска (*Perdix perdix*)

Планска решења усклађена су са решењем Завода за заштиту природе Србије.03 бр 021-3145/1 од 25.08.2025 год. којим су одређени услови заштите природе за планско подручје:

- планиране намене површина и сви урбанистички параметри морају бити усклађени са плановима вишег реда, односно Просторним планом општине Блаце ("Службени лист општине Блаце" бр.4/11);

- предвиђа се инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. За изградњу комуналних мрежа и објеката предвиђа се издавање техничких услова од стране комуналних предузећа;

- при изградњи објеката примењиваће се принципи енергетске ефикасности у складу са Правлником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС" бр.61/2011);

-није дозвољена изградња објеката који могу угрозити животну средину-буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;

-предвиђена је могућност коришћења еколошки прихватљивог грађевинског материјала који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине као и коришћење техника и система који су енергетски ефикасни;

-отпадне воде се прикупљају канализационом мрежом до санитарних септичких јама или се пречишћавају у мини постројењима за пречишћавање унутар локације, након чега се пречишћена вода користи за наводњавање пољопривредних површина или се одводи до најближег реципијента у складу са условима надлежног водопривредног предузећа;

-Постојећа вегетација и зеленило ће са сачувати и задржати;

-за ново озелењавање површина препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста (минимално 50%) које имају изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергени (топола) као и инвазивне (багрем, кисело дрво и сл.) . Не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац) *Amorpha fruticosa* (багремац) *Robinia pseudoacacia* (багрем) *Ailanthus altissima* (кисело дрво) *Fraxinus americana* (амерички јасен) *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен) *Celtis occidentalis* (амерички копривић) *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирни брест) *Prunus padus* (сремза) *Prunus serotina* (касне сремза) *Perthenocissus quinquefolia* (истолисн бршљан).

-за све врсте објеката предвиђа се довољан број паркинг места у оквиру грађевинске парцеле;

-У циљу очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста птица и слепих мишева предвиђене су следеће мере заштите:

-минимално осветљење пратећих објеката при чему извор светлости мора бити усмерен ка тлу;

- примена технологија и материјала који минимизирају рефлексију и одсјај светлости са фотонапонских панела, ради смањења могућности привлачења птица и настанка колизије;

- сви радови на припреми терена и уклањању вегетације врше се ван репродуктивног периода птица (пре 15. априла и после 15. јула);

-обавезна је санација и рекултивација свих деградираних површина;

-Неискоришћени геолошки , грађевински и остали материјал који настаје приликом радова, депоноваће се ван планског подручја, на локацијама које су пређвиђене за санитарно депоновање отпада;

-уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;

-предвиђа се очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендофлоре (појединачна стабла, групе стабала, шуме и сл.);

-Ако дође до акцидентног загађења земљишта, површинских и подземних вода, неопходно је обуставити радове и обавестити надлежне институције и предузећа овлашћена за санирање;

-Уколико се приликом извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сагласно одредбама Закона о заштити природе, Извођач радова је дужан да обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласке овлашћеног лица.

Заштита ваздуха

Заштита овог природног елемента подразумева: ограничење или смањење емисија загађујућих материја из саобраћаја и привредних делатности, подстицање енергетске ефикасности у смислу што рационалнијег коришћења енергије, смањењем и ограничавањем емисија из нових извора, применом прописа и прибављањем обавезних интегрисаних

дозвола за постојећа и нова привредна (индустријска) постројења, коришћење алтернативних извора енергије.

Заштита и коришћење вода и заштита од вода

У планском подручју нема површинских водотока ни водених површина.

За евентуално коришћење и заштиту вода примењиваће се одредбе Закона о водама.

У погледу заштите и коришћења вода предвиђају се мере забране изградње индустријских и других објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште, и угрозити здравствену исправност воде.

Заштита земљишта

Заштита земљишта остварује се: забраном неконтролисаног депоновања свих врста отпада, забраном изградње објеката који могу на било који начин угрозити околину, односно који користе токсичне и опасне материје, изградњом непропусних септичких јама у деловима предметног подручја без канализационе мреже, обавезом санације или рекултивације свих деградираних површина.

Управљање отпадом

Управљање чврстим комуналним отпадом на подручју Плана подразумева спровођење активности дефинисаних Локалним планом управљања комуналним отпадом, пре свега: чишћење дивљих сметлишта и селективно сакупљање отпада помоћу контејнера. Отпад се сакупља у типске контејнере и канте и транспортује на регионалну санитарну депонију.

Управљање опасним отпадом обухвата прописно сакупљање и транспорт опасног отпада до централних регионалних складишта опасног отпада где се отпад чува ради третмана и третман у постројењу за физичко-хемијски третман опасног отпада.

Заштита од пожара и експлозије

Према достаћеним условима за изради Плана од стране Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Прокупљу, број 09.26.1 број 217-28-127/25-1 од 19.08.2025 год.

-Ради заштите планског подручја од пожара и експлозија неопходна је примене мера заштите од пожара утврђене Законом о заштити од пожара ("Сл.гласник РС" бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др.закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Сл.гласник РС" бр.54/15) Законом о експлозивним материјама, запаљивим течностима и гасовима ("Службени гласник СРС" бр.44/77, 45/85 и 18/89 и "Сл.гласник РС" бр.53/93, 67/93, 48/94, 101/05-др.закон и 54/15-др.закони) , важећим техничким прописима и српским стандардима којима је са аспекта заштите од пожара и експлозије уређена област планирања и изградње објеката, опреме, инсталација и уређаја коју су у обухвату планског документа.

Заштита шума и шумског земљишта

Планско подручје се не налази у обухвату површина којима газдује ЈП "Србијашуме".

Предвиђа се очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендофлоре (појединачна стабла, групе стабала, шуме и сл.).

МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према условима Завода за заштиту споменика културе Ниш издатим под бројем 1455-02 од 18.08.2025 год. на подручју обухваћеном планом, не постојеутврђена непокретна културна добра,

2. Ако се у отку извођења радова наиђе на археолошка налазишта Извођач је дужан да одмах, без одлагања обустави радове и обавести Завод за заштиту споменика културе Ниш и предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува у положају у коме је откривен;

2.1.7. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачнима особама са инвалидитетом

За разраду и спровођења Плана обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013). У складу са стандардима приступачности потребно је осигурати услове за несметано кретање и приступ особама за инвалидитетом, деци и старијим особама.

Тротоари, пешачке стазе и друге површине по којима се крећу лица са посебним потребама морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Површина тротоара и пешачких стаза мора да буде чврста, равна и отпорна на клизање. Највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%. За савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза на пешачким прелазима користити закошене ивичњаке.

Места за паркирање возила која користе лица са посебним потребама предвидети у близини улаза у објекта за јавно коришћење и других објекта и означити знаком приступачности. Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 3,7m.

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: рампама за пешаке и инвалидска колица, за висинску разлику до 0,76m, односно спољним степеницама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 0,76m.

Минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 0,90m а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

Површина рампе мора бити чврста, равна и отпорна на клизање. Ако су рампе предвиђене за учестало коришћење од стране лица са оштећеним видом, површине рампи могу бити у бојама које су у контрасту са подлогом.

2.1.8. Попис објекта за које се пре санације или реконструкције морају изградити конзерваторски или други услови.

У подручју Плана нема објекта за које је пре санације или реконструкције потребно изградити конзерваторске или друге услове.

2.1.9. Мере енергетске ефикасности изградње

Сви новопланирани објекти морају да задовоље важеће и стандарде и прописе везане за енергетску ефикасност објекта: Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда.

Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објекта високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. Сертификат о енергетским својствима зграда морају имати све нове зграде, као и постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су овим правилником изузете од ове обавезе.

2.1.10.Услови за прикључење објекта на мрежу комуналне инфраструктуре;

Водовод

Ван обухвата на јужној страни у зони заштитног појаса ОП 9 налази се изграђена водоводна инфраструктура ф 110 на дубини од 1,00м.

Прикључење објекта на јавну водоводну мрежу биће према условима прибављеним од имаоца јавних овлашћења у поступку добијања локацијских услова.

Канализација

Према подацима из Просторног плана општине Блаце, у планском подручју нема изграђене канализационе мреже ни објекта, нити је таква изградња предвиђена.

Услови надлежног ЈКП Блаце који су достављени у току раног јавног увида не садрже податке о плановима за проширење мреже.

У случају изградње објекта који садрже унутрашње инсталације канализације, а који технолошки не захтевају прикључење на јавну канализациону мрежу, дозвољена је изградња канализационе мреже и санитарне водонепропусне септичке јаме унутар комплекса уз поштовање услова из важећих Закона о водама и Закона о заштити животне средине.

Електроенергетска мрежа

Према техничким условима за потребе израде Плана детаљне регулације, издатим од стране Електродистрибуција Србије под бројем 2561200- Д10.20.-325794/2-2025 Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд – огранак ЕД Прокупље, дефинисаће услове прикључења напајања појединачних потрошача у складу са њиховом локацијом и траженом снагом. Технички услови за прикључење прибављају се у поступку издавања локацијских услова за објект за које је предвиђено прикључење на јавну електродистрибутивну мрежу.

Ради напајања будућих објекта предвиђено је постављање електроенергетских подземних или надземних водова у складу са условима Електродистрибуције Србије у поступку прибављања локацијских услова

КДС мрежа

Прикључење појединачних корисника на КДС мрежу вршиће се према условима надлежног оператера који се прибављају у поступку издавања локацијских услова.

Саобраћајна инфраструктура

Изградња нових и реконструкција постојећих прикључака на општински пут вршиће се у складу са важећим прописима за ову област и техничким условима за прикључење издатим од стране управљача пута.

Према издатим условима Општинске управе Општине Блаце, Одељења за управљање капиталним пројектима и путевима, комуналне послове и саобраћај број бр III-06-350-1709/2025 од 25.08.2025 год прикључак на Општински пут бр 9 може се градити уз сагласност управљача пута.

2.1.11.Услови за уређење зелених и слободних површина на парцели

У складу са условима заштите животне средине садржаним у Решењу Завода за заштиту природе Србије.03 бр 021-3145/1 од 25.08.2025 год. којим су одређени услови заштите природе за планско подручје -предвиђена је могућност коришћења еколошки прихватљивог

грађевинског материјала који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине као и коришћење техника и система који су енергетски ефикасни;

- Постојећа вегетација и зеленило ће са сачувати и задржати;

- за ново озелењавање површина препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста (минимално 50%) које имају изражене естетске вредности. Избежавати врсте које су детерминисане као алергени (топола) као и инвазивне (багрем, кисело дрво и сл.) . Не дозвољава се озелењавање врстама које су за наше поднебље детерминисане као инвазивне: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац) *Amorpha fruticosa* (багремац) *Robinia pseudoacacia* (багрем) *Ailanthus altissima* (кисело дрво) *Fraxinus americana* (амерички јасен) *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилванијски јасен) *Celtis occidentalis* (амерички копривић) *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирни брест) *Prunus padus* (спремза) *Prunus serotina* (касне спремза) *Perthenocissus quinquefolia* (истолисн бршљан).

- за све врсте објеката предвиђа се довољан број паркинг места у оквиру грађевинске парцеле;

- У циљу очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста птица и слепих мишева, планирано је:

- минимално осветљење пратећих објеката при чему извор светлости мора бити усмерен ка тлу,

- примена технологија и материјала који минимизирају рефлексију и одсјај светлости са фотонапонских панела, ради смањења могућности привлачења птица и настанка колизије;

- сви радови на припреми терена и уклањању вегетације врше се ван репродуктивног периода птица (пре 15. априла и после 15. јула);

- уколико се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин који одређује јединица локалне самоуправе;

- предвиђа се очување и заштита високог зеленила и вреднијих примерака дендофлоре (појединачна стабла, групе стабала, шуме и сл.);

2.2.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.2.1.ОПШТА ПРАВИЛА ГТРАЂЕЊА

2.2.1.Компатибилне намене објеката који се могу градити по зонама

На планском подручју могућа је изградња у складу са предвиђеном наменом површина. На парцелама је поред објеката основне намене могуће градити објекте компатибилних намена

2.2.2.Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела , које се могу делити парцелацијом до минимума утврђеног применом правила о парцелацији или укрупнити препарцелацијом а према планираној или постојећој намени грађевинске парцела, на основу пројекта препарцелације.

Саставни део пројекта парцелације (препарцелације) је пројекат геодетског обележавања.

Правила за формирање грађевинских парцела јавне намене:

У обухвату Плана нема површина јавне намене

Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена:

За парцеле у намени "ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ":

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен прилаз на јавну саобраћајну површину, директно или преко колског прилаза. Минимална ширина колског прилаза износи 3,5м.

Најмања дозвољена површина парцеле за становање износи 300м². Најмања дозвољена ширина фронта парцеле (према јавној саобраћајној површини) износи 10м.

Најмање дозвољен површина парцеле за коматибилне намене (пословни и комерцијали објекти) износи 500м². Најмање дозвољена ширина формата парцеле износи 15,0м.

2.2.3. Положај објекта у односу на регулацију

Регулациона линија представљају линију која раздваја површину одређене јавне намене од површине предвиђене за друге јавне или остале намене .

Регулационе линије су приказане у графичком делу Плана на графичком прилогу бр.4. "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање"

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење објекта.

Грађевинске линије су приказане у графичком делу Плана на графичком прилогу бр.4. "Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима за обележавање".

Планирање и изградња у заштитном појасу далековода могућа је у складу са условима надлежног имаоца јавних овлашћења .

2.2.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс искоришћености за грађевинске парцеле

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

Рачуна се по формули $ИЗ = \frac{По}{Пп} \cdot 100$

ИЗ=коэффициент заузетости

По: површина хоризонталне пројекције објекта на парцели (при чему у обрачун поред површина под зградама улазе и површине под интерним саобраћајница, платоима и слчно)

Пп: укупна површина парцеле

Индекс искоришћености парцеле јесте однос БРГП изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Рачуна се по формули $Ии = \frac{БРГП}{Пп}$

Ии=коэффициент искоришћености

БРГП: Бруто развијена грађевинска површина

Пп: укупна површина парцеле

2.2.5. Највећа дозвољена висина (спратност) објеката

Највећа дозвољена спратност и висина планираних објеката дефинисана је у зони и односи се првенствено на основну намену.

За допунске намене дефинисане су максималне спратности и висине у зависности од планиране врсте објекта.

За све врсте објекта дозвољена је изградња подземних етажа.

Врста објекта	Макс. спратност	ИИ	ИЗ
Становање	П+1+Пк	0,8	40%
Пословни	П+1	0,8	40%
Комерцијални	П+1	0,8	40%

Економски	П+Пк	0,8	40%
Помоћни	П	0,8	40%

2.2.6.Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинским парцелама дозвољена је изградња свих врста објеката који су у функција главног објекта на парцели или објеката који су компатиблини основној намени.

На парцели може да се гради више објеката, с тим да укупна површина под објектима буде у оквиру мааксимално дозвољене површине под објектима.

2.2.7.Правила за реконструкцију, доградњу, адаптацију и санацију постојећих објеката

У обухвату нема изграђених постојећих објекат високоградње.

Постојећи објекти инфраструктуре који су изграђени на парцелама могу се реконструисати, дограђивати, адаптирати и санирати у складу са условима из овог плана датим за нове објекте у оквиру предвиђене намене.

2.2.8.Правила за архитектонско обликовање објеката;

Препоручује се да се објекти граде у складу са архитектуром поднебља у традиционалном моравском стилу, уз употребу природних материјала (камен, дрво, цигла) и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др.

Дозвољен је савремени архитектонски израз) уз употребу традиционалних материјала и архитектонских детаља карактеристичних за поднебље.

2.2.9.Инжењерскогеолошке услове за изградњу објеката;

За предметни обухват не постоје подаци о ранијим геомеханичким истражним радовима. На основу сеизмолошке карте, на предметној локацији је максимални интензитет очекиваног земљотреса МСК скале, за повратни период од 500 година, VIII степен.

У поступку издавања грађевинске дозволе потребна је израда геомеханичког елелбората у зависности од намене и врсте објекта. Циљ израде елабората је дефинисање геомеханичких подлога, односно геомеханичког профила, нивоа подземне воде и физичко-механичких параметара тла за потребе изградње објекта.

2.2.10.Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Све грађевинске парцеле морају имати приступ на јавну саобраћајну површину.

Све грађевинске парцеле на којима су изграђени објекти инфраструктуре морају имати директан приступ јавној саобраћајној површини.

Најмања ширина прилазног пута до парцеле износи 3,5м из услова противпожарне заштите.

Простор за паркирање возила обезбеђује се на парцели, изван површине јавног пута.

2.2.11.ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРЕМА НАМЕНИ

Правила грађења, која су основ за издавање локацијских и грађевинских дозвола, овим Планом су дата по наменама планског подручја и дефинисана за појединачне грађевинске парцеле. Уколико општим и појединачним правилима грађења нису дефинисани сви елементи потребни за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, као и информације о локацији, меродавна је примена Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Б.ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА – СТАНОВАЊЕ

Основна намена:	-становање
Допунске (компатибилне) намене:	-пословање

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА СТАМБЕНУ ЗОНУ У КО ГРГУРЕ

	-комерцијали објекти -Инфраструктурне мреже и објекти
Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру основне и компатибилних намена:	-стамбени објекти за индивидуално становање (до 3 стана у стамбеној јединици) -пословни објекти (администрација) -комерцијални објекти (трговина, услуге, сервиси) -помоћни објекти који су у функцији главног објекта (ограде, стазе, колски прилази, потпорни зидови, платои за паркирање, септичке јаме, гараже и слично) -инфраструктурни објекти и мреже који су у функцији главних објеката (соларни панели за производњу ел.енергије, мини компактна постројења за пречишћавање отпадних вода, трафо станице, бунари, резервоари за воду и слично)
Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:	Објекти који могу угрозити животну средину-буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења (индустријски објекти, производни, депоније,отпади и сл.)
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	У складу са општим правилима
Положај објеката у односу на регулациону линију	Најмање дозвољено растојање делова објеката од регулационе линије износи 5,0m.
Положај објеката у односу на границе грађевинске парцеле	Најмање дозвољено растојање објеката од бочних граница парцеле износи: -2,0м за стамбене објекте -2,0м за помоћне објекте -5,0м за пословне објекте -5,0м за комерцијалне објекте
Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле	ИЗ=40% максимално
Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинска парцеле	Ии=0,80 максимално
Највећа дозвољена површина под интерним саобраћајницама и платоим аз апаркирање	Максимално 30% под интерним саобраћајницама, платоима и стазама
Најмањи проценат зелених површина на парцели	Минимално 30% под зеленим површинама
Највећа дозвољена спратност објеката:	Највећа дозвољена спратност објеката: П+1+Пк за стамбене објекте () уз могућност изградње подземних етажа. -П+1 за пословне објекте -П+1 за комерцијалне објекте -П за помоћне објекте -П+Пк за економске објекте

	-П за инфраструктурне објекте
Највећа дозвољене висина објеката	Максимално 12м за стамбене објекте . Максимално 6м за пословне и комерцијалне објекте. Максимално 5м за помоћне и инфраструктурне објекте.
Услови за изградњу других објеката на парцели	На парцели се може градити више главних и помоћних објеката који су у функцији главног објекта.
Удаљеност између објеката на парцели	Међусобно одстојање између објеката на парцели потребно је ускладити са функционалним потребама простора (осветљеност, проветреност, приватност) као и са потребама организовања противпожарног пута. Најмање дозвољено растојање између објеката износи најмање половина висине вишег објекта али не мање од 4,0м.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели	Директан приступ на јавну саобраћајну површину или преко колског прилаза. Најмања ширина приступног пута износи 3,5m уколико је могуће једносмерно кретање возила, односно 6,0m уколико се ради о двосмерном кретању. Сваки од објеката на парцели мора да има одговарајућу везу са приступним саобраћајницама и функционални приступ простору за паркирање. Прикључак на јавни пут планира се у складу са условима управљача пута.
Паркирање	Паркирање путничких возила за остамбене објекте предвидети у оквиру гарђевинске парцеле, по критеријуму 1ПМ/1стан. Паркирање путничких возила посетилаца и запослених за пословне и комерцијалне објекте предвидети у оквиру грађевинске парцеле, по критеријуму 1ПМ/70м ² БГП пословног или комерцијалног простора.
Ограђивање	Транспарентна ограда висине до 1,40м. Ограда може бити постављена на међној линији или на одређеном одстојању у односу на међну лијију (увучена) .
Одвођење атмосферских вода	Слободним падом према зеленим површинама.

2.3.СПРОВОЂЕЊЕ

2.3.1.Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

На целом обухвату плана предвиђено је директно спровођење без израде урбанистичког пројекта.

2.4.ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

План као друга фаза у изради Плана детаљне регулације, доставља се надлежном одељењу Општинске управе општине Блаца и Комисији за планова општине Блаце ради спровођења јавног увида.

Јавни 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 30 дана. Јавни увид почиње даном оглашавања.

Носилац израде планског документа у обавези је да позове на јавни увид све органе, организације, односно имаоце јавних овлашћења, који су учествовали на раном јавном узвиду и доставили посебне услове.

Пре усвајања плана потребно је затражити мишљење Завода за заштиту природе Србије о исуњености услова из решења којим су одређени су услови заштите природе за планско подручје.

У случају да орган, посебна организација, односно ималац јавних овлашћења не да мишљење у року од 30 дана, сматраће се да нема примедби.

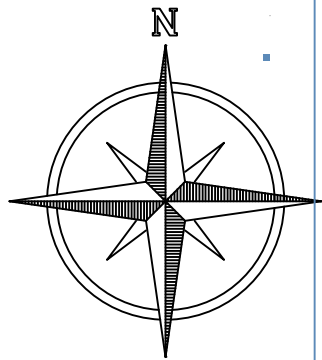
Све примедбе и сугестије правних и физичких лица током јавног увида, евидентира носилац израде планског документа, а евидентиране примедбе и сугестије могу утицати на планска решења.

Јавни увид обавља Комисија за планове јединице локалне самоуправе.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
МАРИЈА ВИДИЋ, дипл.инж.арх.

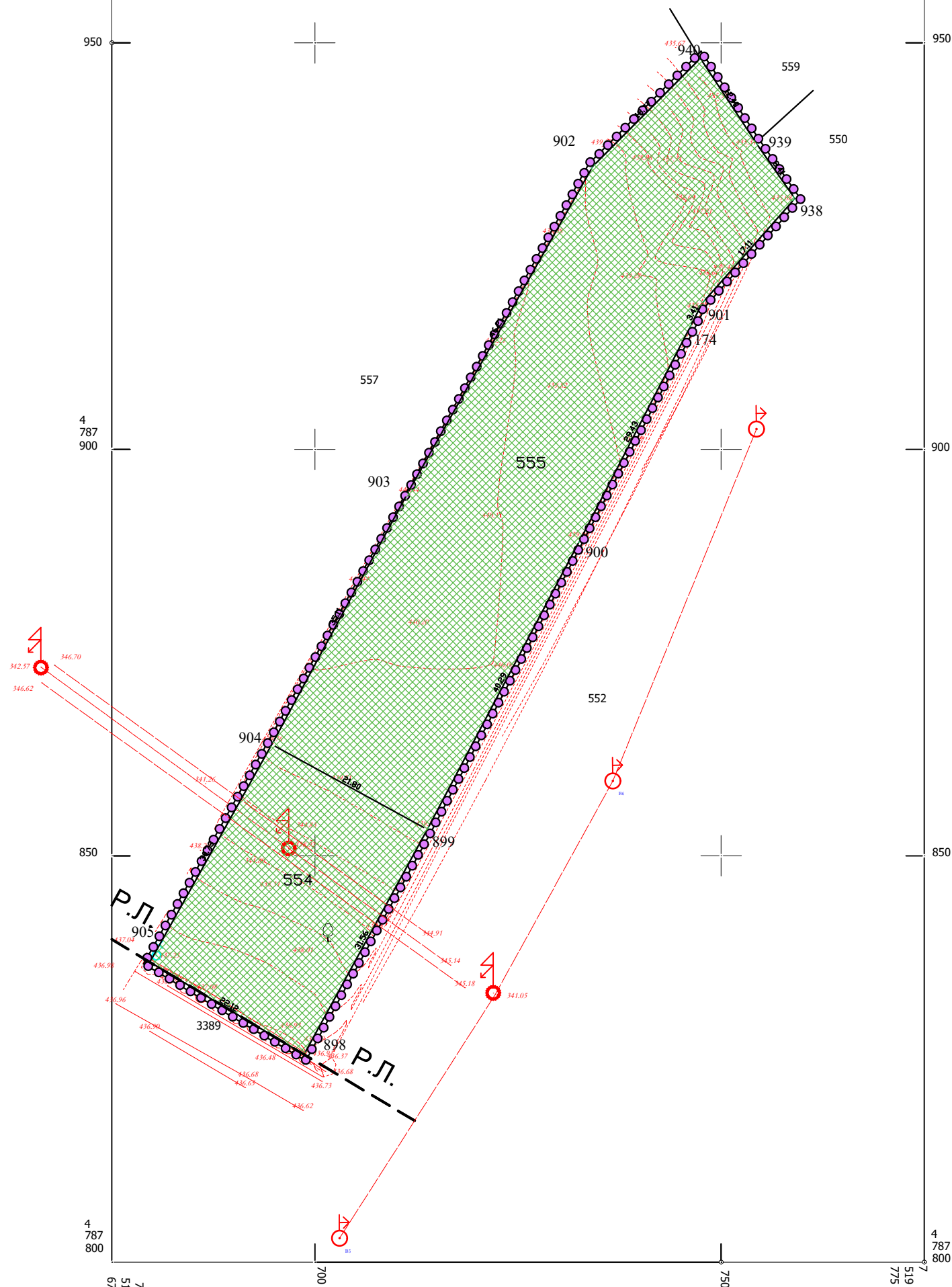


В/ ГРАФИЧКИ ДЕО



Р.СРБИЈА
С.О.БЛАЦЕ
К.О.ГРГУРЕ

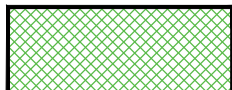
КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН НА КП.555 И 554
Предмет број: 952-042-100432/2024



ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА
— ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
— Р.Л. — РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПРЕТЕЖНА ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

 ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ

"ARHDIZAJN" Таткова бр 7, Прокупље	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ , Карађорђева бр.4. Блаце		
	Обухват плана: катастарске парцеле број 554 И 555 КО Гргуре .		
Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ У КО ГРГУРЕ		
	Графички прилог: ГРАНИЦА ПЛАНА СА ПОСТОЈЕЋОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА		
размера : 1:1000	ДАТУМ јун 2026	бр листа : 1	бр цртежа : 1

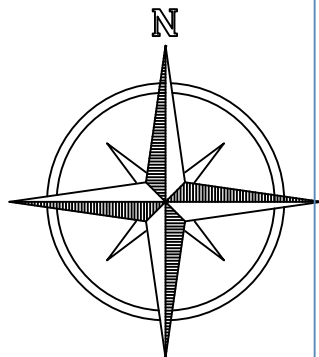
Датум израде: Март .2025.г
СР ГЕОНИС
Ненад Милосављевић
спец.струк.инж.геод.

МЕТОДА СНИМАЊА:ПОЛАРНА
КЛАСА ТАЧНОСТИ: ДРУГА
Приближна размера 1: 500

Одговорно лице:
М.П. Данијела Убавић
спец.струк.инж.геод.

Р.СРБИЈА
С.О.БЛАЦЕ
К.О.ГРГУРЕ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН НА КП.555 И 554
Предмет број: 952-042-100432/2024

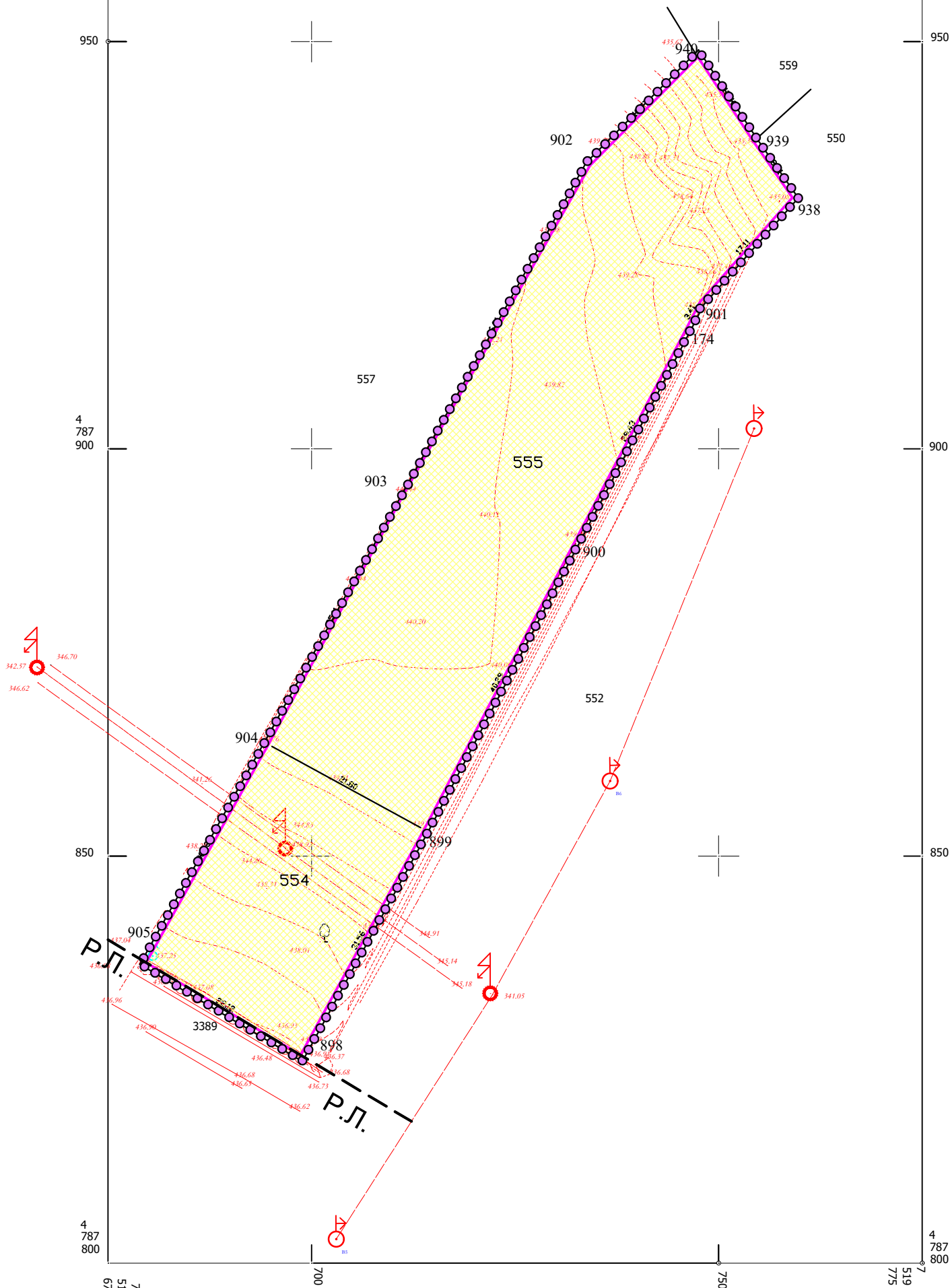


ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА УРБ.ЗОНЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б)

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ(Б1)



Датум израде: Март .2025.г
СР ГЕОНИС
Ненад Милосављевић
спец.струк.инж.геод.

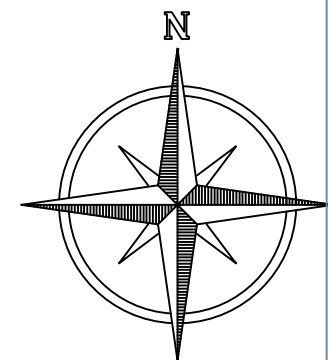
МЕТОДА СНИМАЊА:ПОЛАРНА
КЛАСА ТАЧНОСТИ: ДРУГА
Приближна размера 1: 500

Одговорно лице:
М.П. Данијела Убавић
спец.струк.инж.геод.

"ARHDIZAJN" Таткова бр 7, Прокупље	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ , Карађорђева бр.4. Блаце		
	Обухват плана: катастарске парцеле број 554 И 555 КО Гргуре .		
Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ У КО ГРГУРЕ		
	Графички прилог: ГРАНИЦА ПЛАНА СА ДЕТАЉНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА		
размера : 1:1000	ДАТУМ јун 2026	бр листа : 1	бр цртежа : 2

Р.СРБИЈА
С.О.БЛАЦЕ
К.О.ГРГУРЕ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН НА КП.555 И 554
Предмет број: 952-042-100432/2024



ЛЕГЕНДА:

●●●●● ГРАНИЦА ПЛАНА

— ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

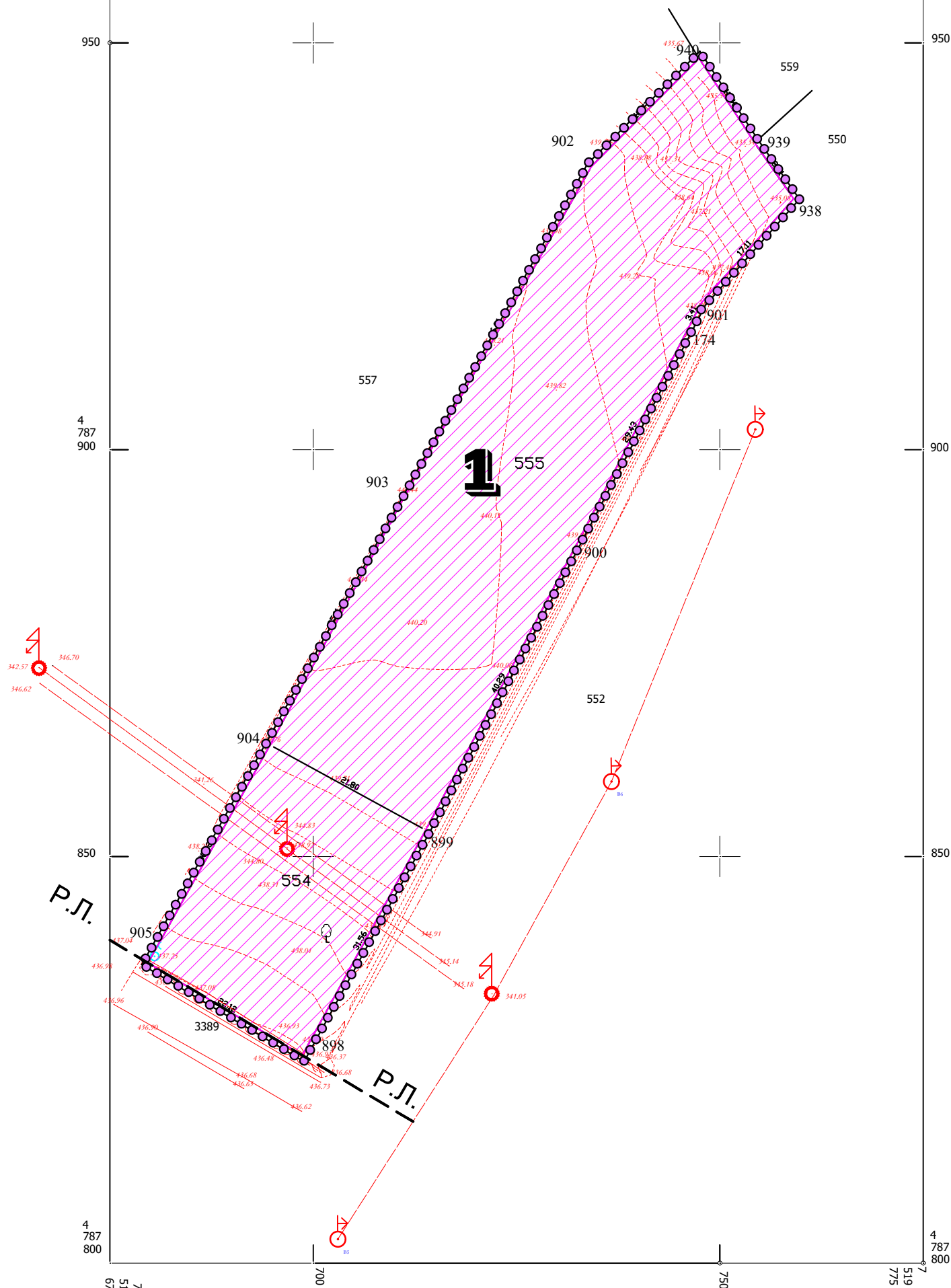
— П.Л. — ГРАНИЦА УРБ.ЗОНЕ

1 РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

1 ОЗНАКА ЗОНЕ

ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

1 ЗОНА 1 /ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



Датум израде: Март .2025.г
СР ГЕОНИС
Ненад Милосављевић
спец.струк.инж.геод.

МЕТОДА СНИМАЊА:ПОЛАРНА
КЛАСА ТАЧНОСТИ: ДРУГА
Приближна размера 1: 500

Одговорно лице:
М.П. Данијела Убавић
спец.струк.инж.геод.

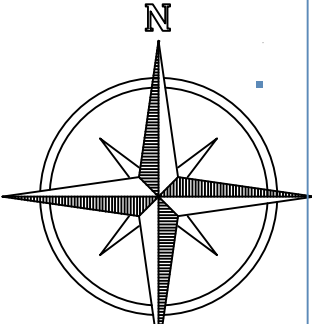
"ARHDIZAJN" Таткова бр 7, Прокупље	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ , Карађорђева бр.4. Блаце		
	Обухват плана: катастарске парцеле број 554 И 555 КО Гргуре .		
Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ У КО ГРГУРЕ		
	Графички прилог: ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ		
	размера : 1:1000	ДАТУМ јун 2026	бр листа : 1 бр цртежа : 3

Р.СРБИЈА
С.О.БЛАЦЕ
К.О.ГРГУРЕ

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН НА КП.555 И 554
Предмет број: 952-042-100432/2024

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА ПЛАНА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- Р.Л. РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- Г.Л. ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- 436.50 НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ
- П+1+Пк СПРАТНОСТ



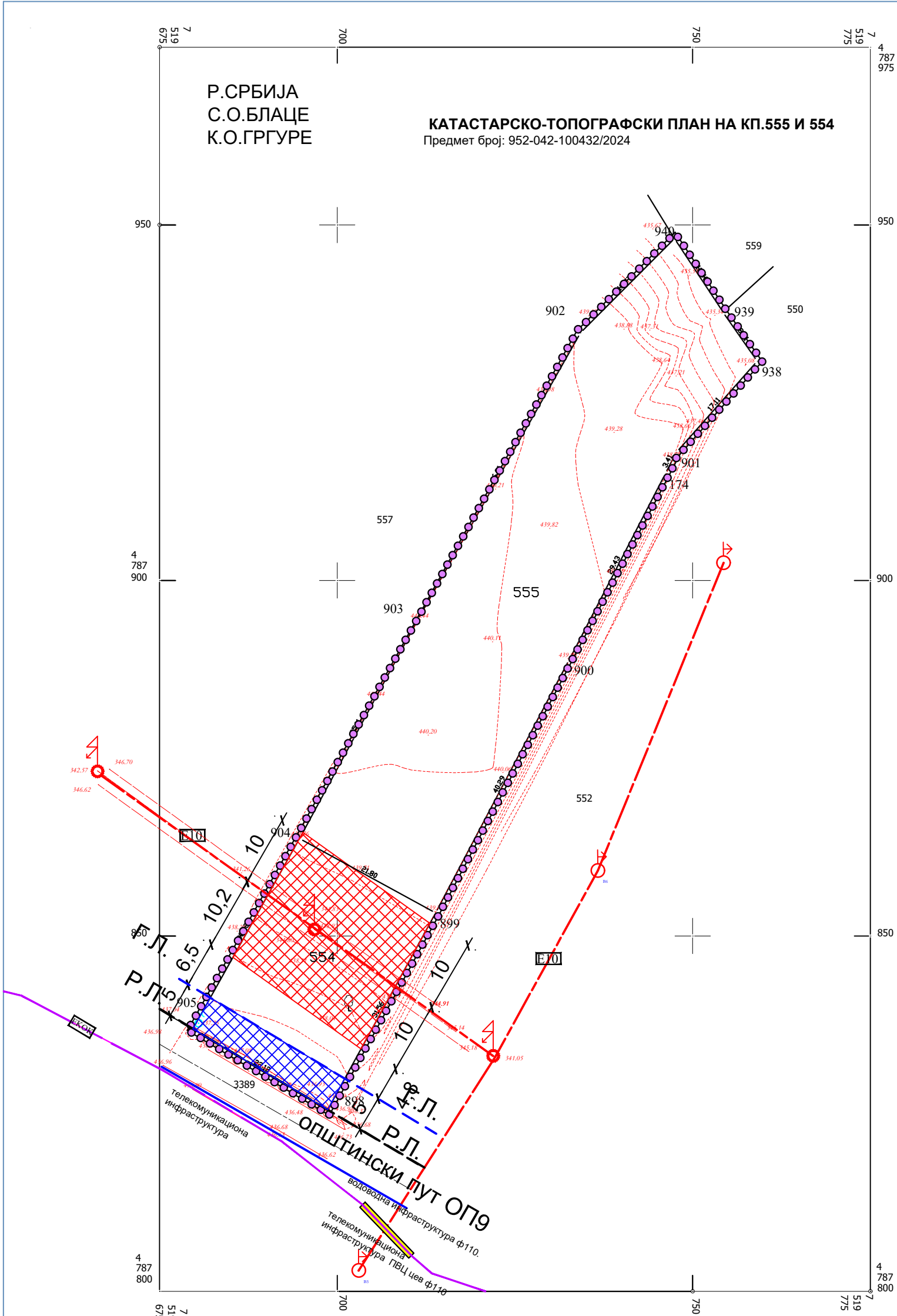
- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКОГ НАДЗЕМНОГ ВОДА
- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ОПШТИНСКОГ ПУТА

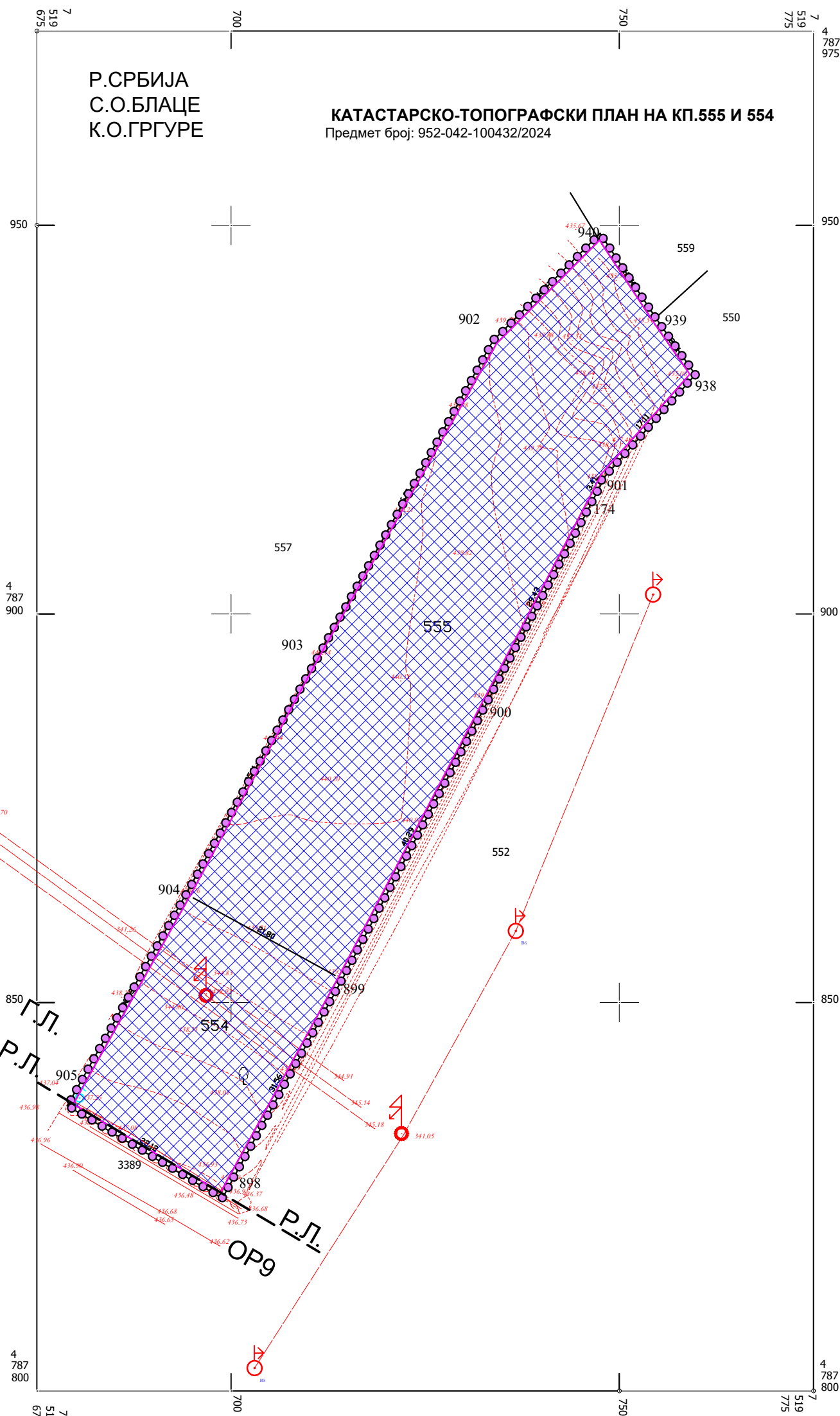
"ARHDIZAJN" Таткова бр 7, Прокупље	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ , Карађорђева бр.4. Блаце		
	Обухват плана: катастарске парцеле број 554 И 555 КО Гргуре .		
Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ У КО ГРГУРЕ		
	Графички прилог: РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО -ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ		
размера : 1:1000	ДАТУМ јун 2026	бр листа : 1	бр цртежа : 4

Датум израде: Март .2025.г
СР ГЕОНИС
Ненад Милосављевић
спец.струк.инж.геод.

МЕТОДА СНИМАЊА:ПОЛАРНА
КЛАСА ТАЧНОСТИ: ДРУГА
Приближна размера 1: 500

Одговорно лице:
М.П. Данијела Убавић
спец.струк.инж.геод.







СПРОВОЂЕЊЕ
ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ

"ARHDIZAJN" Таткова бр 7, Прокупље	Наручилац Плана : ОПШТИНА БЛАЦЕ , Карађорђева бр.4. Блаце			
	Обухват плана: катастарске парцеле број 554 И 555 КО Гргуре .			
Одговорни урбаниста Марија Видић дипл.инж.арх	Назив урбанистичког плана: ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ У КО ГРГУРЕ			
	Графички прилог: ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ			
	размера : 1:1000	ДАТУМ јун 2026	бр листа : 1	бр цртежа : 6