

Наручилац:
Општина Рача
Ул. Крађорђева бр.48

Обрађивач:
Урбополис, д.о.о. Београд
ул. Шуматовачка бр. 8



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ
"ЗАПАД" У РАЧИ**
-материјал за рани јавни увид-

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО





План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ -материјал за рани јавни увид-
НАРУЧИЛАЦ:	ОПШТИНА РАЧА Ул. Карађорђева 48, 34210 Рача
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	"УРБОПОЛИС" Д.О.О. Београд, ул. Шуматовачка бр.8
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а. бр. лиценце 200057204
МЕТОДОЛОГИЈА	Проф. др Миодраг Ралевић, д.и.а.
СТРУЧНИ ТИМ:	проф. др Александра Ђукић, д.и.а. др Татјана Мрђеновић, д.и.а. др Гордана Марковић, д.и.а. др Гордана Ћосић, д.и.а. Душан Ристић, Маст. простор. план. Милена Ивановић, м.арх. Мирјана Бараћ, м.арх. Марко Јакшић, д.и.а. Стефанија Ђурковић, м.арх.
КОНСУЛТАНТИ:	Александар Сенић Марко Милошевић Маја Ковановић
ДИРЕКТОР "УРБОПОЛИС" Д.О.О.	Медена Милић, д.и.г.



САДРЖАЈ		
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО		
1.	ПРАВНИ ОСНОВ И ПОВОД ИЗРАДЕ ПЛАНА	01
2.	ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА – ОБЕВЕЗЕ УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	02
2.1.	Извод из Просторног плана Републике Србије	02
2.2.	Извод из Регионалног просторног плана за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа	04
2.3.	Извод из Просторног плана општине Рача	07
2.4.	Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача	16
3.	ГРАНИЦА ПЛАНА	22
4.	СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	24
4.1.	Геостратешки положај	24
4.2.	Постојеће стање природних услова и ресурса	24
4.3.	Постојећи начин коришћења земљишта и постојећи објекти	26
4.4.	Постојеће стање инфраструктурне и комуналне опремљености	29
4.5.	Заштићена природна и културна добра	29
4.6.	Анализа постојећих катастарских парцела	29
4.7.	Основне карактеристике постојеће саобраћајне мреже	35
5.	ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	38
6.	ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА	42
6.1.	Планиране површине јавне намене	42
6.2.	Планирана претежна намена површина за остале намене и организација радне зоне са пратећим и допунским наменама	45
6.3.	Фазе реализације планског решења	51
6.4.	Предлог основних урбанистичких параметара и правила уређења	52
7.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	54



1. ПРАВНИ ОСНОВ И ПОВОД ИЗРАДЕ ПЛАНА

Правни основ за израду *Плана детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи* представља:

1. *Закон о планирању и изградњи* ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014);
2. *Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* ("Службени гласник РС" бр. 64/2015);
3. *Одлука о изради Плана детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи* („Службени гласник општине Рача“, број 34/2016), број 020-111/2016-I-01 од 02.11.2016.године,

као и други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

Скупштина општине Рача је на седници одржаној дана 02.11.2016.године, на основу члана 45 става 1 тачке 6 Статута општине Рача (Сл. гласник општине Рача бр. 6/08, 2/10 и 12/10), члана 27.и члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС и 98/13 - одлука УС, 132/14 и 145/14), на предлог Општинског већа општине Рача, донела *Одлуку* (број 020-111/2016-I-01) о изради *Плана детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи* која је објављена у „Службеном гласнику општине Рача“, број 34/2016. *Одлука* је донета уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

Саставни део ове *Одлуке* је *Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи*, бр.501-14/2016-IV-01-2 од 19.10.2016. године. *Одлуку* је донела Општинска управа општине Рача, Одељење за општу управу, друштвене делатности, урбанизам, изградњу, инспекцијске и заједничке послове, на основу чл. 9. и у складу са чл. 11. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 88/10) уз прибављено *Мишљење* Службе за пољопривреду и локални економски развој општинске управе Рача (број 501-16/2016-IV-02-3 од 17.10.2016. године).

Разлози за израду Стратешке процене дефинисани су планским документом вишег реда, и то *Планом генералне регулације градског насеља Рача* ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15).

Изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације, приступа се обзиром да је простор за који се доноси *Одлука* о изради Плана детаљне регулације, унутар граница Плана генералне регулације градског насеља Рача, а у складу са смерницама из наведеног плана за израду планова детаљне регулације којим се врше значајне промене у простору (инфраструктурни коридори, комунални објекти, радне зоне, промена намене постојећих подручја посебне намене, уређивање и експлоатација, изворишта термоминералних вода и експлоатација осталих минералних сировина и ресурса). Израда Стратешке процене утицаја Плана обавезна је због значајних промена у простору, утицаја и потенцијално негативних ефеката на животну средину, предеоно-пејзажне вредности, биодиверзитет, заштићена природна и културна добра и здравље становништва.

Носилац израде плана је Општинска управа општине Рача. Средства за израду Плана обезбеђују се из буџета општине Рача.

Повод израде Плана је спровођење *Плана генералне регулације градског насеља Рача* који предвиђа израду *Плана детаљне регулације за радну зону "Запад" у Рачи*



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

чија је израда предвиђена већ наведеном *Одлуком*. Повод израде Плана произашао је из потребе формирања неопходне планске документације која би омогућила континуалну изградњу планом захваћеног простора, који раније није био предмет детаљне планске разраде, како би се постојећи простор радне зоне привредио у уредио у целости према намени одређеној за грађевинско-радну зону, а постојећи садржаји унапредили. Услед уочених просторних потенцијала и заинтересованости корисника земљишта за изградњу нових објеката, као и због значаја простора у ширем контексту насеља, јавља се потреба за заокруживањем и планским дефинисањем предметног подручја, кроз израду одговарајућег урбанистичког плана.

Повод за израду Плана је и прилагођавање намене простора потребама радне зоне и стварање услова за привредни развој Раче, развој јавних и осталих функција као и развој саобраћајне и комуналне инфраструктуре потребне за функционисање целине, а у склопу наведеног, посебно је важно еколошко очување равнотеже животног простора. Израда планског документа, уз уважавање принципа интегративности и начела одрживог просторног развоја, понудиће:

- смернице очувања постојећих вредности са условима и мерама заштите
- просторна решења према потребанма радне зоне са правилима грађења и уређења
- успостављање функционалних веза са окружењем
- валоризацију погодности простора за дугорочни и уравнотежени развој.

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА - ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Смернице за израду Плана садржане су у следећим плановима, вишег реда:

- *Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године* (Сл. Гласник РС број 88/10),
- *Регионални просторни план за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа* ("Сл. гласник РС" бр. 56/10, донет је 25.марта 2014. године, Уредбом о утврђивању Плана и објављен је у Службеном гласнику РС бр. 39/14)
- *Просторни план општине Рача* ("Службени гласник општине Рача", бр. 5/2012), усвојен је 2012. године и донет је за плански период до 2025. године
- *План генералне регулације градског насеља Рача* ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15).

Плановима највишег ранга Републике Србије, препозната је важност планирања и активирања индустријског парка/зоне у општини Рача. То омогућава њен специфичан и повољан стратешко-саобраћајно-географски положај и улога мањег урбаног центра, који би, пре свега привредним умрежавањем са окружењем кординирао развој самог насеља Рача и општине Рача. Као најзначајнији фактор за лоцирање индустријског парка у Рачи је близина међународног путног коридора Х. Реализација "Индустријске зоне Рача" прати смернице *Просторног плана Републике Србије, Регионалног просторног плана, Просторног плана општине Рача и Плана генералне регулације градског насеља Рача*.

2.1. Извод из Просторног плана Републике Србије

Просторним планом Републике Србије 2010-2020 (у даљем тексту: *ППРС*) утврђују се визија, принципи и циљеви просторног развоја Републике и њених регионалних целина. Концепција просторног развоја размотрена је у оквиру два основна сценарија (сценарио рецесивног раста са елементима кризног управљања и сценарио одрживог просторног развоја).



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Успешан просторни развој Републике Србије захтева достизање серије **основних циљева**, међу којима су према свом значају равноправно најважнији следећи:

- уравнотеженији регионални развој и унапређена социјална кохезија;
- регионална конкурентност и приступачност;
- одрживо коришћење природних ресурса и заштићена и унапређена животна средина;
- заштићено и одрживо коришћено природно и културно наслеђе и предео;
- просторно функционална интегрисаност у окружење.

Ка достизању основних циљева, Република Србија и све територијалне јединице које имају надлежност у области просторног развоја мораће да поштују серију међузависних приоритета односно **оперативних циљева**. Један од таквих циљева је и убрзанији развој функционалног урбаног подручја Крагујевца, као конкурентног и иновативног урбаног центра који ће у функционалној констелацији са окружењем (општином Рача) имати кључну улогу за уравнотеженији просторни развој Србије.

ППРС даје општи оквир просторног развоја Србије усмерен ка три временска хоризонта:

- могућности остварења стратешких приоритета и пројеката до 2014. године;
- хоризонт приближавања циљевима просторног развоја до 2021. године;
- хоризонт неодређеног временског лимита у коме ће се вршити постепено приближавање дефинисаној визији просторног развоја Србије.

Из обимног материјала *ППРС*, може се закључити да је привредни развој општине Рача заснован на:

- коришћењу и унапређивању пољопривредног (воћарство и виноградарство, повртарство) и шумског (агрошумарство, ловни туризам) земљишта;
- рационалном коришћењу грађевинског земљишта (насеља, инфраструктура) и опремању општине јавним службама, укупном крупном и комуналном инфраструктуром у склопу инфраструктурних система на нивоу државе и регија;
- стабилизацији социо-демографског потенцијала;
- развоју могућих видова туризма, посебно оних везаних за историјске догађаје;
- успостављању регионалних веза.

Општина Рача припада функционалном урбаном подручју државног (националног) значаја са центром у Крагујевцу, заједно са општинама Кнић, Баточина и Лапово, са око 225.357 становника у оквиру ФУП – а. Градско насеље Рача је Планом сврстано у категорију локалних урбаних центара-центар општине.

У области привреде као неопходност је предвиђен динамичан привредни развој (за мин. 5% просечан раст БДП до 2020, учешће индустрије и инвестиција изнад 25% БДП), као и рационалан, ефикасан и одржив просторни развој на нивоу државе и регионалних целина.

У општини Рача приоритет ће имати:

- производња електронских производа и опреме,
- производња моторних возила и компоненти;
- информационе технологије и
- развој пољопривреде и прерада пољопривредних производа.

У наведеним оквирима, у *ППРС* се наводи да је приоритетно искористити: релативно повољан просторни распоред градова средње величине, који, уз одговарајућу просторно-развојну политику, могу преузети улогу будућих урбаних центара развоја; велике могућности обнављања запуштеног и/или недовољно одржаваног грађевинског фонда у градовима; релативну очуваност физичке средине у појединим мањим градским центрима и варошима, као фактор могућног новог продуктивног инвестирања и привлачења радно способног становништва. Такође, треба користити и потенцијале већих регионалних центара (Крагујевац), са циљем да се постигне укупан



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

полицентрични развој, односно, да се успостави контратежа даљој концентрацији активности и становништва на мањем делу простора Републике Србије.

Ради постизања веће економске, функционалне, еколошке и просторне ефикасности потребно је организовање мреже инфраструктуре, усклађивање некомпатибилних намена површина, оптимизација у размештају производних/радних зона, саобраћајница, насеља итд.

Основни циљ развоја индустрије је опоравак, повећање секторске и територијалне конкурентности и запослености обезбеђењем повољних општинских, инфраструктурних и просторних услова, као и њена равномернија просторна дистрибуција усклађена са потенцијалом регионалних, урбаних и руралних подручја, захтевима климатских промена и смањења притиска на ресурсе. Основни циљ прати и оперативни циљ, који предвиђа отварање радних места у малим и средњим предузећима (пољопривреди, занатству, услугама);

Као основни локациони модели индустрије у развојним зонама, коридорима и урбаним центрима предложени су: индустријске зоне, индустријски и технолошки паркови (hi-tech агломерације и комплекси), слободне зоне (СЗ), бизнис инкубатори, кластери МСП (у регијама, коридорима, градовима), аеродромска зона развоја, логистички парк, терминали, привредне, мешовите, лучке зоне, и сл. Потребно је плански усмеравати изградњу различитих просторних модела индустријског смештаја ка стратешким развојним зонама и коридорима X и VII, индустријским центрима/градовима средње величине и на друге локације повезане TENs инфраструктуром, ИКТ мрежама и сл.

2.2. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа

Овим *Регионалним просторним планом* предложена је дугорочна стратегија развоја четири округа централне Србије.

Насеља, центри и функционалне везе

У хијерархији насеља и центара, насеље Рача је сврстано у пети ранг који чине општински центри руралног карактера, где локално становништво задовољава основне дневне, седмичне сезонске и повремене потребе.

Према моделу функционално урбаних подручја Републике Србије 2020. године, општина Рача припада ФУП-у националног/државног значаја Крагујевцу са којим има интезивне везе.

Основна концепција развоја насеља и центара представља повезивање градова са идејом да се спречи метрополитенски развој регионалних центара који би имао негативне последице на општине у окружењу.

Привредни развој

Пољоприведа је означена као водећа делатност у општини Рача али су њене развојне могућности и повезивање са другим активностима у циљу развоја мултифункционалне привредне активности (са прерађивачким сектором, туристичком привредом и друго) далеко веће. Преовлађује биљна производња и воћарство. Издвојени су виноградарски макрорејони на подручју Плана, где рачански виноградарски рејон припада шумадијско-великоморавском макрорејону.

Општина Рача припада рејону мешовите пољопривредне производње, брежуљкасте агроеколошке целине, који карактерише хетерогеност природних, социо-културних и других фактора који су утицали на разноврсност пољопривредне производње. Брежуљкасту агроеколошку целину карактерише благо заталасано земљиште у које су се усекле плитке долине речних токова. У зависности од склопа агроеколошких услова, у овом рејону се равноправно смењују ратарство, воћарство, виноградарство и



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

сточарство. Овај рејон карактеришу повољни услови за одвијање пољопривредне производње, која није у потпуности тржишно оријентисана. У долини река је плодно земљиште погодно за гајење поврћа и кукуруза, које представља солидну основу за постепено оријентисање ка тржишној повртарској производњи, како у пластеницима, тако и на отвореним баштама.

Будући развој предвиђен је у оквиру система који у простору, бази и функцијама обухвата град и суседне општине у оквиру развојног коридора. Овакав концепт иницира боље коришћење заједничких потенцијала, са редистрибуцијом функција, производних капацитета и становништва у смеру који може бити и супротан од текућег одливања према граду. Ова идеја утемељује регионалну основу одрживог развоја као принципа планирања, односно његове најбитније компоненте: еколошко-физичку, економску и социјалну. Овакав концепт предвиђа развојни кластер „Крагујевац” (Кнић – Крагујевац – Баточина – Лапово – Рача).

Регионалним планом у значајније зоне привређивања сврстана је Рача са радним зонама површине око 36,5 ха на три локације:

- радна зона 1 – југозападни део насеља уз саобраћајницу Рача–Топола 23 ха;
- радна зона 2 – јужни део насеља 9 ха
- Расадишник 4,5 ха.

Једна од најзначајнијих инвестиција у региону реализована је у Рачи и то „Yuga Corporation” Рача. Регионалним просторним планом, Рача је валоризована као привредни центар слабије развијене структуре делатности.

Према Уредби о утврђивању јединствене листе развијености региона и јединица локалне самоуправе за 2011.годину („Службени гласник РС”, број 69/11), Рача се налази у категорији са вредностима испод 60% републичког просека.

Регионалним просторним планом за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа предложена је **просторна организација привреде - индустрије** сагласно ППРС и планским документима градова/општина. Она обухвата развојне зоне уз стратешке комуникацијске правце и центре различитог ранга. Центри су подељени у шест рангова, према којем је општински центар Рача сврстан у пети ранг са осталим малим привредним центрима, центрима општине.

За смештај привредних активности предложени су разноврсни локационо-организациони модели, а за општинско центар Рачу, стратешки модели су:

- привредне/радне/индустријске зоне (потенцијални индустријски паркови) који су предвиђени у свим окружним, градским/општинским центрима као brownfield и greenfield локације;
- робно транспортни центри предвиђени у општинским центрима;
- бизнис инкубатори/центри у општински центрима и постојећи у Рачи;
- регионални и локални кластери као облик територијалног умрежавања и јачања функционалних веза међусобно повезаних привредних субјеката и институција (произвођача, коопераната, купаца, услужног сектора).

Превођење индустријских зона у индустријски парк биће оствариво након усвајања закона о индустријским парковима и испуњавања основних услова за добијање статуса парка. Такође, од изузетног значаја су индустријски паркови и индустријске зоне посебне намене у мање развијеним подручјима у циљу ублажавања регионалних диспаритета.

Регионално, у сектору услуга доминантне су две делатности – трговина и оправка возила, саобраћај и везе. Саобраћајна привреда, великог развојног потенцијала само је делимично искористила положајне предности подручја на стратешки важним саобраћајним правцима.



Инфраструктура

Основ путног саобраћајног система је ослонац на аутопутске коридоре и правце државних путева, везане на шире српске и европске системе. За општину Рача значајан је саобраћајни систем „Колубара – Велика Морава” (Марковац/Коридор 10 – Рача – Топола – Аранђеловац – Лазаревац – Ваљево и даље ка Босни и Херцеговини). Као приоритет се наводи и израда планске и пројектне документације за деоницу државног пута I реда М-4 Лазаревац – Аранђеловац – Топола – Рача – Марковац – Свилајнац – Деспотовац – Бор.

Снабдевање општине Рача водом, предвиђено је максималним коришћењем постојећих изворишта и повезивање са системом „Велика Морава” Брзан као делом подсистема Студеница – Лопатница у оквиру Ибарско-шумадијског регионалног система. Подсистем Студеница – Лопатница уз постојећа изворишта користиће и планиране акумулације: „Препрана” (резервише се простор, до усвајања решења концепције коришћења вода Студенице), „Бела Стена” и „Дрезга”. Са овог подсистема снабдеваће се: Краљево, Врњачка Бања, Трстеник, Крагујевац, Кнић, Лапово, Баточина, Рача, Топола и Аранђеловац. Прорачуном је предвиђена укупна потреба за водом од 2,2 м³/сек, од чега је 1,6 м³/сек висококвалитетне воде а 0,6 м³/сек индустријске.

У области **заштите од вода** као основна активности се предлаже завршетак регулације реке Раче.

Одвођење отпадних вода предвиђено је као сепарациони систем, то јест посебно се одводе санитарне и технолошке, а посебно атмосферске воде. Предвиђено је укидање свих парцијалних излива колектора отпадних вода у водотокове и усмеравање ка ППОВ. У долинском насеље као што је Рача, предвиђења је градња групних система спајањем канализација више насеља. За општински центар Рача, за који је наведено да се не врши пречишћавање отпадних вода, предвиђен је комплетни систем за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода.

На подручју овог Регионалног расторног плана планирани су следећи **гасоводи и гасоводни објекти**: деоница разводног гасовода Топола – Рача, челичне цеви за радни притисак до 50 бара и МРС „Рача”.

Животна средина и управљање отпадом

Река Рача је означена као еколошки коридор од регионалног значаја. У категорији природних добара сврстан је Меморијални природни споменик "Градиште" у Вишевцу, 1987. године.

Према овом Плану општина Рача припада регионалном центру за управљање отпадом у Лапову (носилац активности изградње регионалне депоније) који поред Раче обухвата општине Лапово, Деспотовац, Баточина, Свилајнац, Рача, Смедеревска Паланка и Велика Плана. Уз помоћ средстава стратешких партнера отворена је регионална депонија у Лапову. Депонијом управља компанија А.С.А. Еко д.о.о. Комплекс депоније обухвата више од 21 ха.

Културна добра

Валоризацијом културних вредности, на подручју општине Рача издвојен је Споменик културе "Црква брвнара". Од културно-историјског значаја је и шире побрђе Рудника са „линијом Карађорђа” (Орашац–Топола–Рача) чија чворишта, морају имати национални значај.

Значајно споменичко наслеђе које је предвиђено за повезивање у јединствен систем, у циљу афирмације и презентације културне баштине овог подручја: групација културног споменичког наслеђа о формирању модерне српске државе (од оријента ка западу) – тј. споменичко наслеђе које је у вези са владавином династије Карађорђевић (Рача).



2.3. Извод из *Просторног плана општине Рача*

Насеље Рача (2.744 становника) у којем се налази радна зона "Запад" је једино градско насеље у општини и оно је административно-управни, привредни, здравствени и културни центар општине. Као центар општине, има и функцију за задовољење свакодневних и повремених потреба становника из насеља: Адровац, Мирашевац, Поповић, Вишевац, Бошњане, Доња Рача, Вучић, Сипић и Трска. Гравитациона зона општинског центра Рача обухвата око 5.473 становника. Према броју становника Рача је сврстана у групу насеља са више од 1.000 становника. Главна развојна осовина општине, са највећом концентрацијом становништва, функција и активности формирала се дуж коридора државног пута I реда М4. Градско насеље Рача, на државном путу I реда, удаљено је око 10km од европског коридора X.

Општина Рача **према привредној развијеност** и показатељима нивоа развијености за 2005. годину, рангирана је на 102 место (од 160 општина) са 58% од републичког просека НД. Национални доходак по глави становника је испод просечног нивоа на територији Шумадијског округа, централне Србије и републике Србије. У 2005. години остварен НД по глави становника је 58% републичког просека. у формирању националног дохотка доминантна делатност је пољопривреда (78.1% у 2005. год), наспрам индустрије са само 4.5%. Све већу заступљеност у креираном НД општине бележи делатност трговине са 7.2% у 2005. год. чиме привредна структура добија на преко потребној диверзификацији.

У **"swot" анализи** као кључне снаге, за развој привредних делатности, издвојене су постојеће, недовољно искоришћене радне зоне општинског значаја, повољан географско-саобраћајни положај у односу на главну развојну осовину, саобраћајни коридор Србије (посебно аутопут Е75 и пругу Е85), већи градови (посебно Крагујевац и Београд) и постојећа мрежа државних путева. Поред повољног положаја у непосредној близини европског коридора X, као основна наводи се могућност заједничког наступа на тржишту, формирање кластера и асоцијација произвођача. Као основне слабости које могу утицати на привредни развој су неразвијеност прерађивачких капацитета, као и капацитета мале привреде, смањена инвестициона активност, изражена незапосленост као последица лошег пословања постојећих привредних капацитета и неразвијеност путне и комуналне инфраструктуре. Негативни демографски трендови и наставак тренда смањења броја становника, основна су претња привредном развоју.

Визија општине Рача, као општине са повољним геостратешким положајем у централном делу Србије, срцу Шумадије, путним правцима повезане са великим центрима, подразумева привредни развој који се заснива на напредном сектору малих и средњих предузећа, производњи здраве хране и развоју прерађивачке индустрије, уз постојање развијених радних зона којима се континуирано обезбеђују нова радна места.

Трајно комунално опремање и урбанистичко уређивање, са очуваном традиционалном архитектуром, које користи чисте производне технологије и стандарде, у складу са принципима одрживног развоја и очувања здраве животне средине су основни **принципи просторног развоја**.

Развој комуналне и путне инфраструктуре, у складу са потребама привреде и грађана, уз поштовање принципа очувања животне средине, унапређење локалне привреде, стварањем повољних услова за убрзани развој сектора малих и средњих предузећа, у циљу смањења незапослености и обезбеђење услова за развој руралне економије и прерађивачких капацитета су **општи циљеви просторног развоја**.

Планско одређивање привредних зона са њиховим садржајима базираним на локалним потенцијалима, са циљем повећања привредних активности и запослености припада **посебним циљевима просторног развоја**.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Општом концепцијом и пропозицијом просторног развоја предвиђено је да у области привређивања, генератор развоја буде сектор малих и средњих предузећа, позиционираних пре свега, у оквиру недовољно искоришћених постојећих радних зона. Након попуњавања постојећих капацитета, потребно је активирати и уредити нове радне зоне. Избор технологија потребно је оријентисати ка чистим гранама производње, без потенцијалне могућности загађивања, ради очувања и унапређења еколошки здраве животне средине. Мала и средња предузећа ће представљати основни облик организовања фирми као генератора развоја и запошљавања, уз сектор услуга. Привредни развој општине Рача засниваће се на:

- јачању извозне оријентације привреде, посебно индустријских грана са традицијом, реномеом и пољопривреде;
- подизању квалитета сектора услуга (транспорт, туризам, комплементарне услуге и др.);
- даљем интензивном развоју сектора малих и средњих предузећа (МСП), уз јачање њиховог међусобног повезивања, као основног генератора раста конкурентности и запошљавања и повећању транспарентности пословања и побољшању инвестиционе климе.

Просторни развој индустрије у општини Рача засниваће се на:

- унапређењу, реструктурирању и модернизацији постојећих капацитета,
- формирању нових производних зона,
- активирању природних развојних потенцијала,
- стварању нових облика прерађивачке индустрије
- равномернијем размештају у складу са концепцијом одрживог развоја и јачањем конкурентске способности.

То подразумева дефинисање нове стратегије развоја на одрживим и исплативим основама, засноване на повећању запослености, прогресу, расту извоза и супституцији увоза кроз:

- реструктурирање производње према тржишним условима;
- рационализацију потрошње енергије, уз смањивање трошкова по јединици производа;
- развој малих и средњих предузећа, са одрживим програмима, конкурентним и оријентисаним на извоз, флексибилним у прилагођавању тржишним захтевима;
- примену мера и инструмената за привлачење конкурентних и исплативих индустријских активности и страног капитала, који би се улагао у конкретне индустријске програме;
- усаглашен и усклађен индустријски развој са политиком животне средине, социјалним и другим политикама, уз повећање запослености и животног стандарда.

У односу на потенцијале и ограничења, предвиђа се развој сектора производних делатности, базиран на поставкама ширег функционалног подручја, пре свега, у градском насељу Рача, уз коришћење потенцијала близине коридора Х, у циљу привлачења нових инвестиција.

Просторним размештајем производних делатности планирано је: реструктурирање постојеће радне зоне у југозападном делу градског насеља Рача; формирање нове радне зоне у источном делу градског насеља Рача са пажљивим избором делатности које не загађују животну средину; планирање мешовитих намена, којима се подстиче развој производног занатства у општинском центру; децентрализација комерцијалних садржаја, у циљу подстицања развоја свих насеља; активирање туристичких потенцијала као тржишта за локалне производе.

Приоритет је искоришћење постојећих радних зона, јер захтева мања улагања и пружа могућност доласка нових инвеститора (brownfield инвестиције).



Развој индустријских комплексе предвиђен је кроз:

Производњу електричних инсталација у аутоиндустрији (постојећа компанија „Јура“ за компаније Hyundai i Kia са преко 1000 запослених) кроз даљу модернизацију и коперацију са аутомобилском индустријом

Постојеће и нове производно - пословне зоне засноване на преради пољопривредних производа у општинском центру Рача, по потпуном искоришћењу постојеће зоне рада (прерада пољопривредних производа, услужни и производни занати, пословни простор, специјализовани прерађивачи, погони здраве хране компатибилни развоју туризма, производња, паковање пољ. производа, хладњаче).

Нове мање комплексе мешовитих намена, којима се подстиче развој производног занатства у општинском центру.

Развој услужних система планиран је у два нивоа, који чине: 1) Општи насељски центри који садрже функције јавних служби, управе, заштите и комерцијалне функције из домена услуга свих врста (трговине, угоститељства, пословања, занатства.) и 2) Специјализовани центри који садрже искључиво услужне делатности (трговина специфичним производима, угоститељски центри; примарно производно-пословне (примарна обрада и паковање пољопривредних производа, продаја навелико, сабирно-дистрибутивни центар пољопривредних производа, погон за прераду дрвета и израду различитих производа). Остављена је могућност за планирање специјализованог центра општинског значаја у Рачи (трговинско-дистрибутивни).

Просторна организација услужних система одвијаће се и кроз низ кластера специјализованих услуга, уз укључивање приватне иницијативе на свим нивоима услуга: ратарски и повртарски, виноградарски, воћарски, сточарски, сакупљање, прерада и дистрибуција шумских плодова, услуга, лековитог биља и печурака, у шумарству и преради дрвета, туризма и сеоског туризма, лова и риболова.

Повећање саобраћајне доступности и повезаности центара у мрежи насеља Шумадијског округа са зонама привредног развоја, предвиђена је реконструкцијом постојећих и етапном реализацијом планираних државних путева II реда и општинских-локалних путева. Државни пут II реда број 215 представља градску саобраћајницу у насељу и повезују зоне становања са зонама рада и централном зоном. Трасом државног пута другог реда број 215, предвиђена је и изградња бицикличке стазе.

На територији општине планиран је потенцијални коридор за измештање овог путног правца, у склопу изградње планиране петље "Марковац" (km686+550) на аутопуту E-75, који са јужне стране обилази градско насеље Рача. Након израде генералног пројекта са студијом оправданости, биће могуће прецизно дефинисати коридор овог путног правца. Сврха изградње обилазнице је избегавање честих застоја у саобраћају у најужој централној градској зони брже спровођење транзитног саобраћаја ван градског подручја.

За трасу измештања ДП I реда број 4 кроз општину Рача дефинише се појас регулационе ширине око 25m са заштитним обостраним појасом од по 20m, односно коридор ширине око 65m. Промену правца постојећег државног пута I реда који пролази кроз насеље, одређује скупштина општине по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове саобраћаја. За постојећу трасу ДП I реда број 4 резервише се простор укупне дужине око 24,106 km и минималне ширине 25 m. Уколико постоје могућности пожељно је да простор уз трасу пута има ширину око 105 m, од тога око 25m за појас регулације и по 40m за обостране појасеве непосредне заштите и контролисане изградње.

Како територија општине Рача има изузетне могућности за афирмацију бицикличког саобраћаја за рекреативни туризам, планом су утврђени следећи коридора



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

бициклических путева, који пролазе кроз подручје Плана детаљне регулације: трасом државног пута првог реда број 4 и трасом државног пута другог реда број 215.

Паркирање у оквиру комплекса производних, складишних и сервисних капацитета биће регулисано плановима нижег реда.

Предметна локација ПДР-а, налази се у еколошкој целини "Рача 1", која обухвата простор *Плана генералне регулације Рача*. Опште мере заштите животне средине у овој целину:

- обавезно је поштовање прописаних урбанистичких параметара;
- обавезно је исходавање и поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, радова и инфраструктурних система;
- обавезно је комунално и инфраструктурно опремање еколошких зона и локација, у циљу спречавања потенцијално негативних утицаја на земљиште, подземне и површинске воде, и здравље становништва;
- обавезан је избор еколошки прихватљивих енергената и технологија за производњу енергије;
- обавезно је рационално коришћење енергије, већа употреба обновљивих извора енергије и повећање енергетске ефикасности;
- обавезно је озелењавање и пејзажно уређење зона и локација, сагласно локацијским условима и еколошким захтевима, уз стриктно поштовање принципа аутохтоности у зонама заштите културних добара;
- обавезно је управљање отпадом;
- обавезан је предтретман свих комуналних и технолошких отпадних вода до захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент (канализациону мрежу или водоток);
- препорука је увођење поступка еколошке компензације у простору

Еколошка целину „Рача 1” - представља простор обухваћен Планом генералнерегулације насеља Рача, при чему границе Плана представљају истовремено и границе еколошке целине. Овај простор карактеришу различите намене, садржаји, функције (зоне становања различитих густина, радне зоне и појединачни комплекси, јавне намене и функције, зеленило, саобраћај, комунална инфраструктура, спорт и рекреација). У оквиру ове целине нису дозвољене делатности прераде метала (топљење, ливење, хемијска обрада), хемијска и фармацеутска индустрија, прерада дрвета (целулозе), коже, гуме, фарме и товилишта, складиштење опасног отпада, постројења за која се по Закону издаје интегрисана дозвола и остале делатности које могу значајно угрозити квалитет и капацитет животне средине. За реализацију пројекта у еколошким зонама у оквиру еколошке целине „Рача 1” дефинисане су посебне мере.

Према дефинисаним просторним целинама, подручје Плана детаљне регулације, сврстано је у карактеристичну целину Рача.

Смерница за планирање сточних пијаци из Просторног плана, налаже да се сточне пијаци лоцирају на ободу или изван насеља. Потребно је опремити их комуналном инфраструктуром. Неопходно је да садрже: продајни простор, санитарни чвор, простор за прање и дезинфекцију транспортних средстава, дезобаријере, појила, ваге за мрење животиња и камионске ваге, карантин за животиње, управну зграду и сл. Промет се врши из возила, наменских боксова и са везова; на сточној пијаци могу се продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаци: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.

Према Просторном плану општине, којим су дефинисане карактеристичне грађевинске зоне са врстом и наменом објекта који се у њему могу градити, предметна локација ПДР-а, припада **радној зони**, намењеној за индустријске, пословно-производне



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

објекте и веће складишне капацитете. У овим зонама дозвољава се и изградња: пословно-производних, јавних и објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, чији непосредани и посредан штетан утицај на околину је у дозвољеним границама и који може да се контролише. Забрањује се изградња: индустријских објеката са техничко-технолошким процесима који производе знатан индустријски отпад и који имају значајан утицај на околину. Забрањује се изградња: свих стамбених и других објеката који могу трпети штетан утицај.

Предвиђен минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта радне и мешовите зоне у урбаном центру Рача: саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, атмосферска канализација, фекална канализација, индустријска канализација, електронска нисконапонска мрежа, електронска високонапонска мрежа, сакупљање и евакуација комуналног отпада.

СЕКУНДАРНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ИНДУСТРИЈА, РУДАРСТВО, ЕНЕРГЕТИКА)

Најмања површина грађевинске парцеле

Тип индустријског објекта	Површина парцеле
Блоковски	1500
Павилјонски	2000
Мешовити	2000

Најмања ширина грађевинске парцеле

Тип индустријског објекта	Ширина парцеле
Блоковски	25
Павилјонски	25
Мешовити	25

ТЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ (ТРГОВИНА, ТУРИЗАМ, УСЛУГЕ, ГРАЂЕВИНАРСТВО, САОБРАЋАЈ, ИНФОРМИСАЊЕ, ФИНАНСИЈЕ, ОСИГУРАЊА И СЛ.)

Најмања површина грађевинске парцеле-зоне малње густине

Тип индустријског објекта	Површина парцеле		
	Н=9м	Н=12м	Н=Више од 12м
Блоковски	500	800	1500
Павилјонски	1000	1500	2000
Мешовити	1000	1500	2000

Најмања површина грађевинске парцеле-зоне средњих густина

Тип индустријског објекта	Површина парцеле		
	Н=9м	Н=12м	Н=Више од 12м
Блоковски	300	600	1200

Најмања површина грађевинске парцеле-зоне великих густина

Тип индустријског објекта	Површина парцеле	
	Н=12м	Н=Више од 12м
Блоковски	500	1000

Најмања ширина грађевинске парцеле

Тип индустријског објекта	Ширина парцеле		
	Н=9м	Н=12м	Н=Више од 12м
Блоковски	12	16	20
Павилјонски	12	16	24
Мешовити	12	16	24

Предвиђен максимални индекс заузетости: 60%

Предвиђени максимални индекс изграђености: 1,2



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Правила регулације за привредне објекте

Привредни објекти су намењени за обављање примарних (1), секундарних (2) интерцијарне (3) делатности, и то:

- пољопривреда, шумарство и рибарство (сектор А), снабдевање водом и управљање отпадним водама (сектор Е) - сточарске и живинарске фарме, објекти за пчеларство; кланице, објекти за примарну прераду пољопривредних производа; складишта пољопривредних производа и сточне хране, хладњаче, пластеници и стакленици са опремом и инсталацијама, и сл.; шумске постаје ирасадници, лугарнице, ловни објекти и сл; рибњаци и мрестилишта; водозахвати, постројења за водоснабдевање и пречишћавање вода, пумпнестанице, прекидне коморе, ретензије и сл.
- рударство (сектор В), прерађивачка индустрија (сектор С), снабдевање електричном енергијом, гасом и паром (сектор D), грађевинарство (сектор F) – технички и технолошки објекти експлоатације руда и минералних сировина; фабрике; производни и прерађивачки погони свих индустријских грана; складишта индустријских сировина, магацини индустријских производа; електране и топлане и њима припадајући објекти и постројења; грађевински погони и сл.
- трговина на велико и мало и поправка моторних возила (сектор G), саобраћај и складиштење (сектор H), услуге смештаја и исхране (сектор I), информисање и комуникације (сектор J), финансијске делатности и делатност осигурања (сектор K), пословање некретнинама (сектор L), стручне, научне, иновационе и техничке делатности (сектор M), административне и помоћне услужне делатности (сектор N), остале услужне делатности (сектор S), делатност домаћинства (сектор T) – робне куће, тржни центри, маркети, продавнице, откупне станице и др.; аутобуске станице, бензинске и гасне пумпе, гараже, сервиси и радионице, путне базе, контролне станице, шпедиције, паркиралишта и одморишта, складишта и дистрибутивни центри; хотели, мотели, пансиони, инфо-центри, ресторани, кафане, кафе-барови, пивнице и др.; РТВ станице и издавачке куће; банке, мењачнице и осигурања; агенције и бирои; занатски центри, занатскерадње и др.

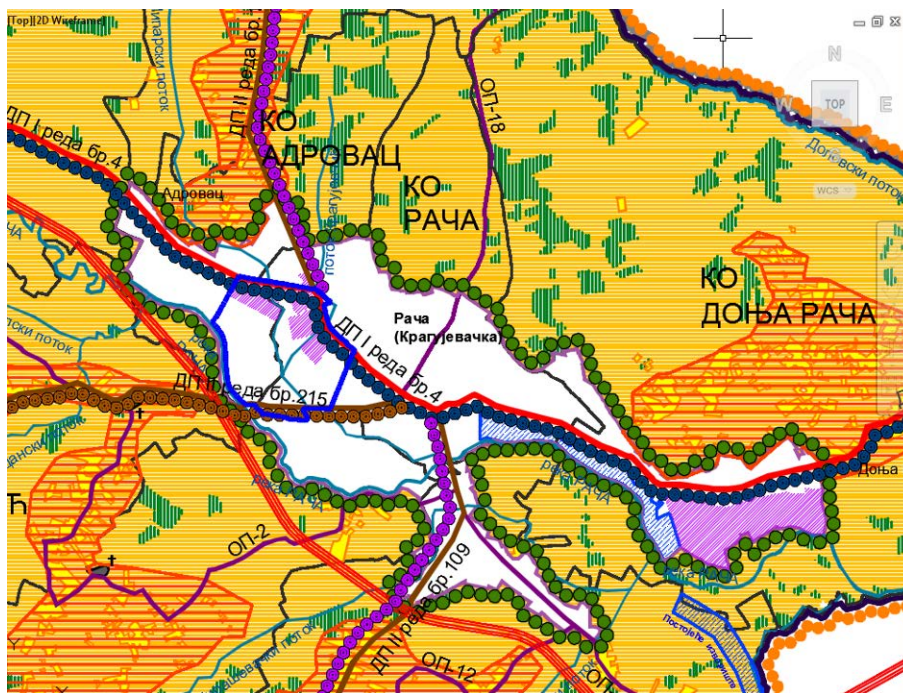
Класификација делатности

СЕКТОР (I, II, III)	ОБЛАСТ	ДЕЛАТНОСТИ	ПРИВРЕДНЕ (I, II, III)	ДРУШТВЕНЕ (ЈАВНЕ)
I СЕКТОР А		пољопривреда, шумарство и рибарство	I	
II СЕКТОР В		рударство	II	
II СЕКТОР С		прерађивачка индустрија	II	
II СЕКТОР D		снабдевање електричном енергијом, гасом и паром	II	
I СЕКТОР E		снабдевање водом и управљање отпадним водама	I	
II СЕКТОР F		грађевинарство	II	
III СЕКТОР G		трговина на велико и мало и поправка моторних возила	III	
III СЕКТОР H		саобраћај и складиштење	III	
III СЕКТОР I		услуге смештаја и исхране	III	
III СЕКТОР J		информисање и комуникације	III	
III СЕКТОР K		финансијске делатности и делатност осигурања	III	
III СЕКТОР L		пословање некретнинама	III	
III СЕКТОР M		стручне, научне, иновационе и техничке делатности	III	
III СЕКТОР N		административне и помоћне услужне делатности	III	
СЕКТОР O		државна управа и обавезно социјално осигурање		
СЕКТОР P		образовање		
СЕКТОР Q		здравствена и социјална заштита		
СЕКТОР R		уметност, забава и рекреација		
III СЕКТОР S		остале услужне делатности	III	
III СЕКТОР T		делатност домаћинства као послодавца	III	
СЕКТОР U		делатност екстериторијалних организација и тела		



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи
Према Рефералној карти број 1. Намена простора, планско подручје се налази у грађевинском подручју градског насеља Рача у граници предвиђеној за израду Плана генералне регулације.

Слика број 1. Извод из Рефералне карте број 1. "Намена простора"



Према Рефералној карти број 2. Мрежа насеља и инфраструктурни системи, планско подручје се налази у општинском центру. У овој зони се налази:

- планирани дистрибутивни челични гасовод са MPC "Рача"
- Три трафостанице 10/0.4 са далеководима 10 kV.
- Планирана траса канализације у јужном делу уз ДП и кроз планско подручје правцем север-југ PVC Ø315 од ДП који пролази северним делом Плана до ДП који иде јужним делом Плана. Као и постојећа канализациона мрежа PVC Ø315.
- Планирани водовод Ø100 уз ДП у северном делу планског подручја,
- Телекомуникациона инфраструктура и атмосферска канализација уз улицу Солунских ратника

У општинском центру Рача, у слоју којег је и радна зона "Запад" лоцирани су или су планом предвиђени следећи насељски садржаји:

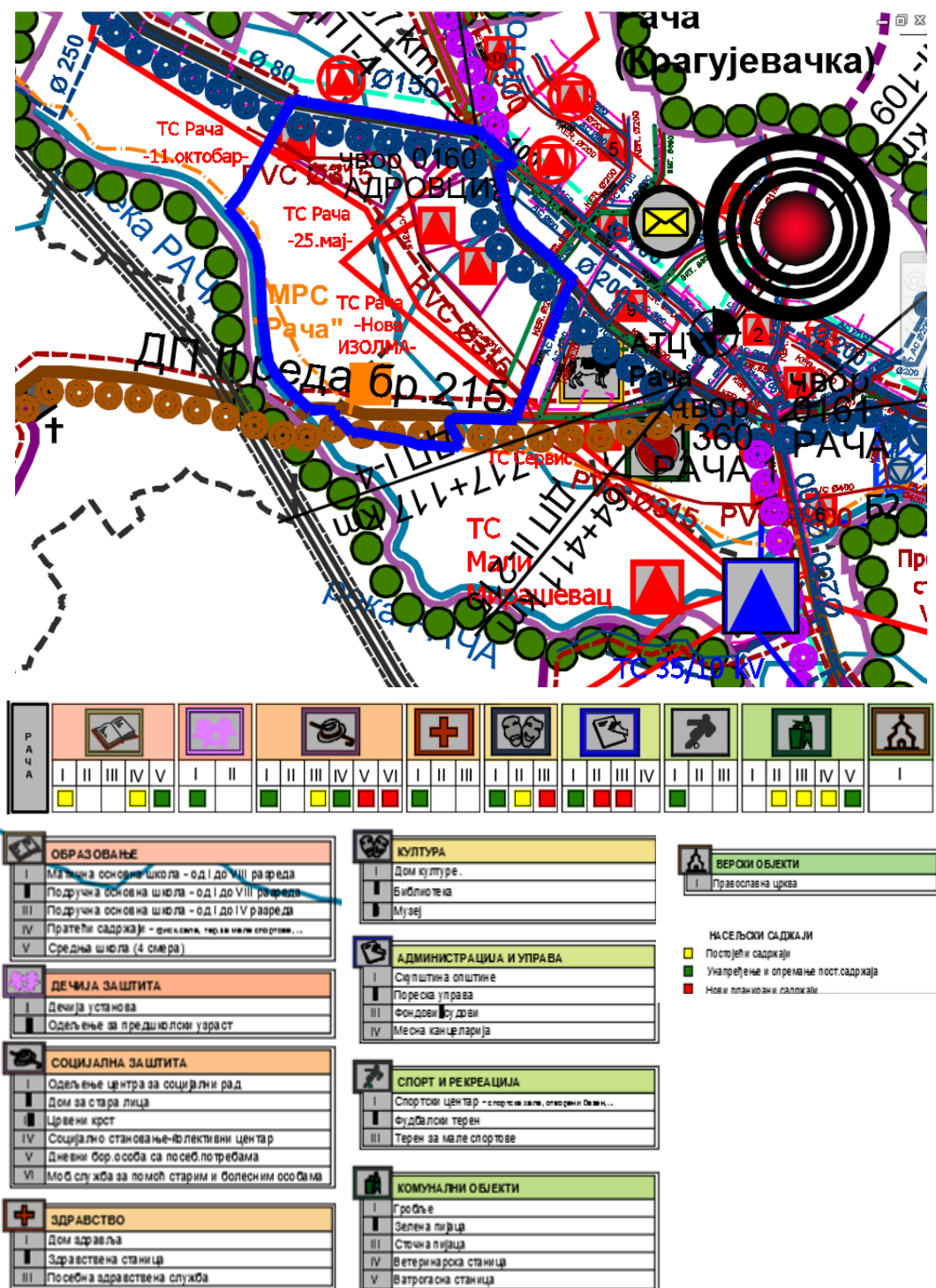
- **У области образовања:** постојећа матична основна школа од 1. до 8. разреда; пратећи садржаји (фискултурна сала, терени за мале спортове) и средња школа са четири смера за коју је предвиђено унапређење и опремање постојећих садржаја.
- **Из области дечије заштите:** дечија установа за коју је предвиђено унапређење и опремање постојећих садржаја.
- **Из области социјалне заштите:** Постоји Црвени крст. Такође постоји Одељење центра за социјални рад и Социјално становање-колективни центар за које је предвиђено унапређење и опремање постојећих садржаја. Планирани садржаји у овој области су за дневни боравак особа са посебним потребама и мобилне службе за помоћ старим и болесним особама.
- **Из области здравства:** постојећи објекат Дома здравља, предвиђен за унапређење и опремање постојећих садржаја.
- **Из области културе:** постоји библиотека и Дом културе предвиђен за унапређење и опремање постојећих садржаја. Планирани садржај у овој области је музеј.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- **Из области администрације и управе:** постоји објекат Скупштине Општине, предвиђен за унапређење и опремање постојећих садржаја док је планирана пореска управа, фондови и судови.
- **Из области спорт и рекреација:** постојећи спортски центар предвиђен за унапређење и опремање постојећих садржаја.
- **Комунални објекти:** постоји зелена и сточна пијаца, ветеринарска станица и ватрогасни дом предвиђен за унапређење и опремање постојећих садржаја.

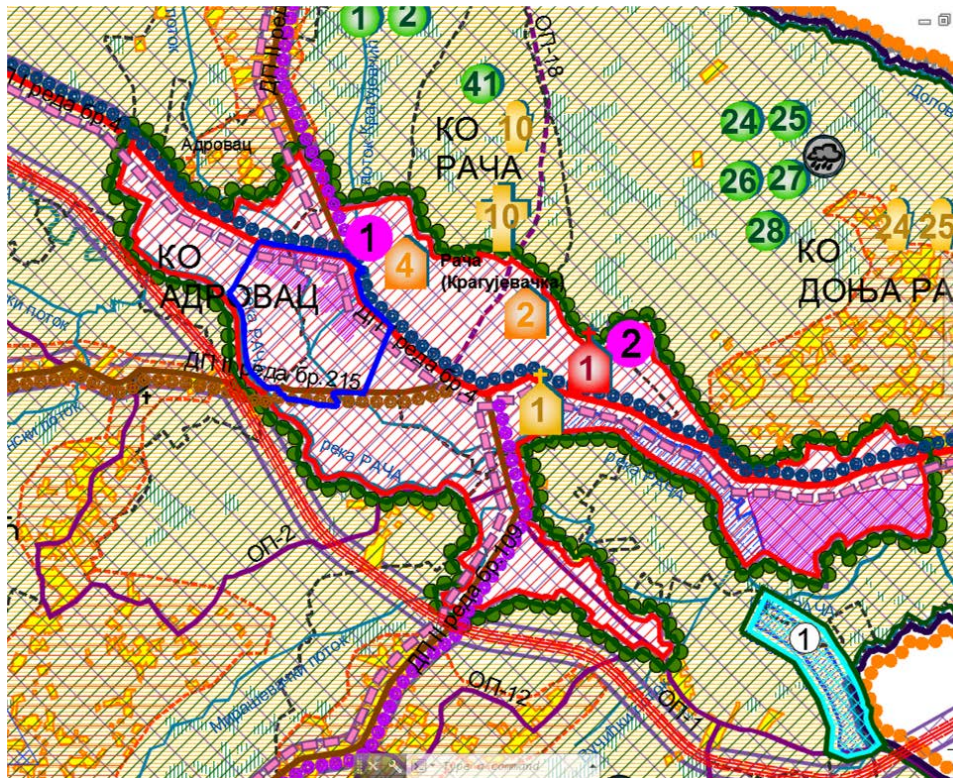
Слика број 2. Извод из Рефералне карте број 2. "Мрежа насеља и инфраструктурни системи"





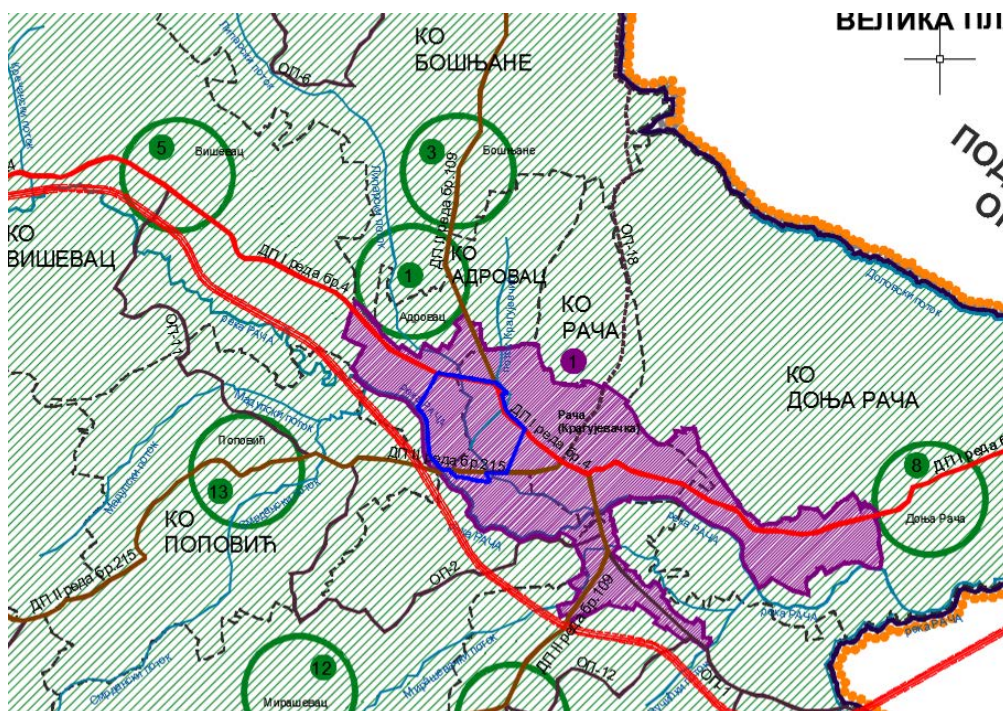
План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи
Према Рефералној карти број 3. Туризам и заштита простора планско подручје се налази у еколошкој целини "Рача" и акустичној зони у којој су обавезне мере заштите од буке. Преко планског подручја, ПДР-а радне зоне "Запад", предвиђен је туристички коридор за туристичка кретања.

Слика број 3. Извод из Рефералне карте број 3. "Туризам и заштита простора"



Према Рефералној карти број 4. **Спровођење плана**, планско подручје се налази у границама обавезне израде Плана генералне регулације за градско насеље Рача.

Слика број 4. Извод из Рефералне карте број 4. "Спровођење плана"





2.4. Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача

Подела простора на карактеристичне просторне целине и урбанистичке зоне

Према *Плану генералне регулације градског насеља Рача* (у даљем тексту: *ПГР*) радна зона "Запад" која обухвата постојеће пословно-производне капацитете, земљиште намењено за изградњу нових капацитета, као и нову зону намењену за развој пословно-комерцијалних делатности налази се у просторној целини II "Рача – поље", површине око 190,66 ha.

ПГР-ом је као основни услов за развој ове просторно целине, означена изградња планиране градске саобраћајнице I реда, која полупрстенасто заобилази градски центар, као и потребне, недостајуће комуналне инфраструктуре.

У оквиру просторних целина, грађевинско земљиште је подељено на карактеристичне урбанистичке зоне, који имају заједничке морфолошке особености и карактер одређен преовлађујућим садржајима и за које су дата правила грађења за сваку типичну урбанистичку зону, која обезбеђују континуитет урбаног развоја или постепену трансформацију. Према *ПГР*-у, подручје у обухвату Плана детаљне регулације припада урбанистичкој зони II.2. зони рада/привређивања.

Подела грађевинског земљишта на јавне и остале намене

Према основној намени у обухвату Плана, на подручју радне зоне "Запад", налази се грађевинско земљиште за јавне и остале намене и водно земљиште.

На подручју радне зоне "Запад", *ПГР*-ом је означено **водно земљиште**, поток-канални за које је предвиђено извршење регулације.

На подручју радне зоне "Запад", *ПГР*-ом су предвиђене следеће **површине (грађевинско земљиште) за јавне намене:**

- Саобраћајни објекат–паркинг, на катастарским парцелама уз улицу Краља Петра I;
- Објекат спорта и рекреације – Спортски терен;
- Комунални објекти: предвиђена изградња мерно регулационе станице "Рача" и нових трафостаница;

Ватрогасна станица (J8) је лоцирана на кп.бр.515/1 КО Рача, која не задовољава услове за нормалан рад. Планом је предвиђено измештање ватрогасне станице на нову локацију, у радној зони уз коридор државног пута IB реда број 27.(M-4), у комплекс ЈКП "Рача".

На подручју радне зоне "Запад", *ПГР*-ом су предвиђене следеће **површине (грађевинско земљиште) за остале намене:**

- Заштитно зеленило – зелени коридор водозаштитног зеленила дуж реке Раче, предвиђен за изградњу бициклическе стазе, стазе за ролере, трчање, пешачење и слично,
- Рекреативно зеленило - у долини реке Раче, предвиђен је специфичан комплекс рекреативног зеленила, намењен за изградњу спортско-рекреативних и зелених рекреативних простора, повезаних са ванградским природним пејзажом. Овај простор се надовезује и на зелени коридор водозаштитног зеленила дуж реке Раче. Уређење мреже повезујућих рекреативних простора у градском ткиву подразумева подржавање мреже најзначајних пешачких и бициклических токова, повезивање зелених, рекреативних, културно-историјских и туристичких простора у градском насељу,
- Радна зона/привређивање,
- Комерцијалне делатности.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

На грађевинском земљишту осталих намена предвиђен је простор за **радне зоне/привређивање**. Развој пословно-производних делатности је организован у две зоне. Концепт организације ових делатности условљен је постојећим стањем и формираном радном зоном на излазном правцу ка Тополи, која чини вредну brownfield локацију, али и потребом да се обезбеде нове површине за развој пословно-производних делатности у циљу стварања просторних предуслова за бржи развој и привлачење потенцијалних инвеститора.

Радна зона "Запад", површине око 62 ha, обухвата изграђене пословно-производне објекте на излазном правцу ка Тополи, као и планиране површине за ширење ове зоне у долини реке Рача. У овој зони је предвиђена реконструкција и модернизација постојећих технолошких процеса, као и изградња нових, уз обавезу увођења "чистих" технологија у циљу заштите квалитета животне средине. Предвиђено је да се овај простор разради кроз план нижег реда, ради дефинисања коридора и потребних капацитета за саобраћајно и комунално опремање зоне. На простору целине II "Рача-поље", предвиђена је посебна зона за развој услужних делатности, у којој се могу развијати разноврсне комерцијалне, пословне, услужне и занатске делатности.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре

Друмски саобраћај

Планом је предвиђена изградња "обилазнице", која формира "јужни полупрстен" око насеља, дужине око 2,72 km. Изградњом ове градске улице, омогућиће се квалитетнија веза радне зоне са планираним коридором државног пута IB реда број 27. (M-4), као и стварање алтернативног правца, без проласка кроз центар насеља, до изградње/измештања деонице државног пута IB реда број 27.(M-4).

У обухвату ПДР-а је планирана кружна раскрсница на државном путу IIБ реда број 369. (P-215), на стационажи km 63+598. Планским решењима су резервисани коридори за проширење државних путева на прописане ширине у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр.50/2011).

У Просторном плану општине Рача, у циљу обезбеђења просторних услова за реконструкцију (обезбеђење довољне приступачности), опремање и функционисање државног пута IB реда број 27. (M-4) планиран је потенцијални коридор за измештање овог путног правца, у склопу изградње планиране петље "Лапово – север" (km 686+550) на аутопуту E-75, који са јужне стране обилази градско насеље Рача. Позиција потенцијалног коридора је изван границе обухвата овог плана. Након изградње овог путног правца, омогућиће се преусмеравање и измештање транзитних токова изван градског језгра. Веза градског насеља Рача са планираним коридором овог путног правца биће на укрштају са државним путем II А реда број 157. Рача – Церовац.

У обухвату ПДР-а радне зоне "Запад", према категоризацији градских саобраћајница, налазе се следеће градске саобраћајнице:

- **Градске саобраћајнице првог реда ГС I** (углавном путни правци-коридори државних путева)
 - a. ГС I број 1, чија траса прати коридор државног пута IB реда број 27. (M-4), на проласку кроз градско насеље и поклапа се са трасама градских улица Опленачком, Краља Петра I, Цара Лазара и путном деоницом кроз Доњу Рачу, дужине око 5,87 km;
 - b. ГП I број 3, која је планирана тако да полупрстенасто, јужно од градског центра, повеже радну зону "Запад" са зоном око градског гробља, дужине око 2,72 km.
- **Градске саобраћајнице другог реда ГС II** (углавном путни правци-коридори општинских путева и путева који су прекатегорисани у државне путеве)



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

с. ГС II број 3, чија траса се поклапа са улицама Немањиним, Александра Карађорђевића, односно правцем општинског пута ОП-18 ка насељу Бошњане на северу и правцем општинског пута ка насељу Поповић на западу (дужине око 0,83 km и 1,23 km);

- **Градске саобраћајнице III реда** које чине остале улице, мање сабирнице, стамбене и приступне улице. Мрежа ових саобраћајница је формирана, углавном, надоградњом постојеће мреже, за потребе стамбених зона.

d. улица Солунских ратника

Бициклически саобраћај

Дуж реке Раче, предвиђена је изградња вишенаменске пешачке стазе, намењене за спортско-рекреативне сврхе и вишенаменске по квалификацији корисника (бициклисти, ролери, рекреативци, пешаци, џогери). За одвијање бициклическог саобраћаја, резервише се коридор уз реку Рачу, као део општинских бициклических рута. Бициклическу стазу треба интегрисати са међународним коридором бициклическе трансферзале EuroVelo 11, који је предвиђен дуж коридора X.

Бициклическе стазе треба реализовати као самосталне објекте или у коридору постојећих саобраћајница, путем успостављања одговарајућих саобраћајно-регулативних мера. Минимална ширина једносмерне бициклическе стазе је 1,50m, а двосмерне 2,50m.

Пешачки саобраћај

ПГР-ом минимална дефинисана ширина тротоара за кретање пешака је 1,5m, а за кретање особа са посебним потребама 1,80 m.

Станице за снабдевање горивом

Нове локације формирати на комплексима, минималне површине 10 ари, уз обезбеђење адекватних саобраћајних, противпожарних и еколошких услова, уз израду урбанистичког пројекта, пре издавања локацијске дозволе. Станице за снабдевање горивом се третирају као комерцијална намена и могу се градити у свим зонама, с тим да се не лоцирају у близини објеката образовања и дечје заштите, уз обезбеђење адекватних саобраћајних, противпожарних и еколошких услова. На постојећим локацијама, може се дозволити адаптација и санација, у циљу побољшања техничко-технолошких карактеристика, саобраћајних и услова заштите животне средине, уз повећање капацитета, у складу са просторним могућностима локације.

Мирујући саобраћај

Препорука ПГР-а је да се паркинг површине обезбеде у оквиру комплекса. За постојеће паркинг површине у оквиру јавних саобраћајница треба организовати увођење система наплате и дефинисати режим паркирања на јавним саобраћајним површинама.

Водоснабдевање општине Рача је у првој фази опредељено на изворишта водоснабдевања подземне воде са своје територије (састоји се од 6 бунара на обалама реке Раче и Сипићког потока, процењеног капацитета 30l/s) и са регионалног водосистема "Лопатница-Студеница" и то прикљученом на регионални водовод Ø700mm на релацији Брзан-Крагујевац, у зони пута Крагујевац-Баточина. У другој фази–дугорочне перспективе, опредељена изворишта су иста, с тим што постојећи цевовод Брзан-Крагујевац постаје део регионалног водоводног система "Лопатница-Студеница". Планом је наведена неопходност да се дистрибутивна мрежа водовода за градско насеље Рача и приградска насеља, која чине једну целину у систему дистрибуције воде, повежу главним цевоводом Ø250mm, од села Вишевац на западној страни (са везом са будућим извориштем "Јајевац"), преко градског насеља Рача, до постојећег регионалног цевовода Ø700mm у реону Баточине (са везом са Регионалним водопривредним системом "Лопатница-Студеница").



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Секундарну дистрибутивну мрежу треба постепено реконструисати и обезбедити минимални пречник $\varnothing 100\text{mm}$ (због противпожарне заштите објеката) уз изградњу противпожарних хидраната.

Канализациони систем у Рачи је предвиђен као сепарациони. Посебном мрежом фекалне канализације се прикупља и одводи употребљена санитарна вода до главног фекалног колектора, који је трасиран углавном поред леве обале реке Раче, до локације планираног постројења за пречишћавање отпадних вода у Доњој Рачи (капацитета 7000ES). Одвод фекалних вода је углавном гравитацион са једном препумпном станицом за отпадне воде.

Одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих уређених површина предвиђа се до реципијента (реке Раче и њених притока), које се упуштају у реципијент након адекватног третмана на одговарајућем уређају.

У планском подручју, изведена је регулација реке Раче, као и део њених притока. Неопходно је наставити радове на регулацији свих притока, у циљу заштите подручја од бујичних вода и поплава.

Снабдевање електричном енергијом. ПГР-ом је предвиђена изградња већег броја нових електроенергетских објеката средњег напона ТС 10/0,4kV (минимално 4), снаге 1000/630kVA (ТС VII до X) и напојних водова 10kV за потребе радних зона "Исток" и "Запад".

Према графичком прилогу "генерално решење за електроенергетску и телекомуникациону инфраструктуру", на подручју радне зоне планиране су следеће ТС 10/0,4kV: TS VIII 1000/630 kVA и TS VII 1000/630 kVA. Тачан број трафостаница у радним зонама ће се дефинисати кроз планове детаљне регулације, с обзиром да код израде ПГР није позната структура објекта који ће се градити. За напајање планираних ТС 10/0,4kV треба изградити кабловску мрежу 0,4kV типа NPO13-AS3x150mm² или сличним, са повезивањем трафостаница у прстен, у циљу безбеднијег напајања.

Опслуживање корисника **поштанским услугама** се обавља преко РЈ поштанског саобраћаја "Крагујевац", односно преко једнице поштанске мреже у Рачи. У планском подручју постоје комутациони системи Рача и Доња Рача. Постојеће ТТ мреже су грађене у скоријем временском периоду. У Рачи је разводна ТТ мрежа изграђена као комбинована, с тим да постоји и кабловска канализација у центру Раче. Комутациони системи су повезани оптичким кабловима и одговарајућим системима преноса.

За обезбеђење **снабдевања природним гасом** територија општина Рача и Топола, планирана је изградња мерно-регулационе станице МРС "Рача" (од 8.000m³/h, смештена је на кп. 92/2 КО Рача) и дистрибутивног челичног гасовода радног притиска до 12 бара, од гасно-мерно-регулационе станице (ГМРС) „Марковац 2“ до мерно-регулационе станице МРС „Рача“ у којима се врши редукција притиска гаса на 4 бара, мерење протока и одоризација.

Гасовод средњег притиска ГМ 08-20 Марковац-Рача-Топола, преко подручја које је у обухвату ПДР-а, пролази следећим катастарским парцелама: КО Мирашевац (к.п.бр: 7 и 13/1), КО Рача (к.п.бр: 92/2 и 291) и КО Адровац (401, 400/1, 399/2, 398, 397, 382/2, 436, 342/6, 342/8, 375/1, 374/1, 373/1).

Еколошка валоризација простора и мере заштите животне средине

Према еколошкој валоризацији простора, радна зона "Запад" припада еколошкој зони радна зона „Исток“ и радна зона „Запад“ која обухвата подручје постојећих и планираних радних зона на подручју Плана генералне регулације.

Опште мере заштите животне средине, дефинисане за ову еколошку зону:

- дозвољено је планирање и реализација пројеката (делатности, технологија) чија реализација и редовни рад неће утицати на квалитет животне средине и здравље становништва,



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- при планирању и реализацији пројекта (објекта), обавезно је претходно инфраструктурно и комунално опремање и уређење локације;
- обавезно је управљање отпадним водама, у складу са Законом (обавезан је третман свих отпадних вода: технолошких, комуналних и зауљених атмосферских до захтеваног нивоа пре упуштања у канализациону мрежу);
- обавезно је управљање комуналним отпадом у складу са Планом управљања отпадом и локалним нормативним актима, а управљање амбалажним, опасним осталим врстама отпада конкретног технолошког поступка у складу са важећом законском регулативом;
- обавезна је заштита форланда реке Раче од свих облика угрожавања, загађивања и деградације;
- обавезне су мере техничке и биолошке заштите од буке према зонама становања, у складу са условима за тихе зоне и мерама заштите (техничке, биолошке) за остале акустичне зоне.

Уз радну зону "Запад" налази се еколошки појас „Рача” који обухвата простор у појасу дела тока реке Раче који протиче кроз подручје плана. Овај еколошки појас се одликује великом осетљивошћу, обзиром да се у непосредној близини реке налазе постојеће и планиране радне зоне као и да се користи као реципијент за употребљене санитарне воде, до изградње централног постројења за пречишћавање. Опште мере заштите животне средине дефинисане за еколошки појас "Рача":

- обавезан поступак процене утицаја за све пројекте (објекте, радове – изворе могућих негативних утицаја на воде у рекама и њиховим притокама).
- обавезно комунално и инфраструктурно опремање целина и зона које представљају непосредно окружење еколошким појасевима;
- обавезан је третман (пречишћавање) свих отпадних вода (комуналних, технолошких, потенцијално-зауљених, атмосферских) до захтеваног нивоа, пре упуштања у реципијент;
- рационална и контролисана употреба заштитних средстава на пољопривредним површинама;
- обавезно је управљање свим врстама отпада, у складу са планом управљања отпадом;
- дозвољено је уређење форланда у складу са водним условима;
- обавезан је поступак еколошке компензације у простору.

Обавезне су мере еколошке компензације у циљу ублажавања штетних последица на природу (мере санације, примарна рехабилитација, успостављање новог локалитета или комбинацију мера) и примена свих дефинисаних мера заштите животне средине.

Радна зона „Запад” је сврстана у зону у којој је обавезна примена мера за отклањање извора буке и мера заштите од буке. У овој зони, морајусе примењивати мере за спречавање и отклањање буке и мере заштите од утицаја на окружење са посебним мерама заштите према и у непосредном окружењу тихих зона и то применом мера техничке заштите од буке за све објекте и делатности генераторе буке и подизањем заштиних баријера (вештачких и/или природних) у зонама утицаја.

Управљање отпадом

Према Стратегији управљања отпадом за период 2010-2019. године, („Сл. гласник РС“, бр.29/10), и ПГР-у, општина Рача, са општинама Велика Плана, Смедеревска Паланка, Лапово, Деспотовац, Баточина и Свилајнац, припада Регионалном центру за управљање комуналним отпадом у Лапову, са регионалном депонијом „Врбак” којом руководи привредно друштво А.С.А. ЕКО огранак Лапово. Одлуком СО Рача која је потврђена ПГР-ом одређена је локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објекта на територији општине Рача. Сакупљање и транспорт грађевинског отпада је у надлежности ЈКП „Рача“.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Према ПГР-у, реализација трансфер станице на подручју Плана генералне регулације градског насеља Рача је могућа у циљу смањења трошкова управљања отпадом, услед разврставања отпада и његовог поновног враћање у процес производње као секундарне сировине, као и због смањења количине отпада који се транспортује и одлаже на регионалној депонији.

Правила грађења

Дефинисана правила грађења за површине јавних намена

Спорт и рекреација

- намена парцеле и врста објекта: отворени спортски терени (фудбалско игралиште, поливалентно игралиште за више спортова, базени, аква парк, кошаркашко игралиште, тениски центар и остали спортови са пратећим објектима у функцији основне намене; димензије спортских игралишта и оријентација и остали услови – у складу са стандардима који се примењују за спортске објекте;
- пратеће намене: свлачионице са тушевима, монтажне трибине, простор за пословање клубова са мањим угоститељским објектима (отвореног или затвореног типа), „балон“ сале, пејзажно уређене зелене површине са дечјим игралиштима;
- тип објекта: слободностојећи објекти (пратећи објекти у функцији основне намене – свлачионице, санитарни чворови, угоститељски објекти);
- минимално 20% под уређеним зеленим површинама;
- индекс изграђености: до 0,3 с тим што се ограничава бруто развијена грађевинска површина објекта пратеће намене на 300 m²;
- спратност објекта пратеће намене: максимално П+Пк; висина надзетка у поткровљу је максимално 1,60 m.

Дефинисана правила грађења за површине осталих намена

Врста и намена објекта који се могу градити: индустријски и пословно-производни објекти, који користе "чисте" технологије и немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину;

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена: Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се, у прописаној процедури, не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину.

Правила грађења у зони привредђивања/радној зони

Претежна намена: индустријски комплекси/привређивање "чистих технологија"

Пратећа и допунска намена: услужне/комерцијалне делатности, МСП, производно занатство, трговина на велико и мало, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене

Типологија објекта: слободностојећи објекти

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална ширина фронта: 25 m
- минимална површина парцеле: 2.000 m²
- положај објекта у односу на бочне границе парцеле: минимално 4,0 m
- положај објекта у односу на задњу границу парцеле: минимално 5,0 m
- положај објекта у односу на суседне, бочне објекте: минимално 8,0 m
- положај објекта у односу на наспрамни објекат: минимално 10,0 m

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 30%

Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,5

Максимална висина објекта и спратност:



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- производни део, приземље са технолошки потребном висином
- административно-управни део, до П+2 максимално 10,50 m до коте венца

Паркирање возила: на сопственој парцели, 1 ПМ/200 m² бруто површине

Степен комуналне опремљености земљишта потребан за издавање одговарајућег Акта у складу са законом: саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална канализација, водонепропусне септичке јаме, предtretман отпадних вода, енергетска нисконапонска мрежа, сакупљање и евакуација комуналног отпада, сакупљање и евакуација индустријског и опасног отпада, акустична заштита, имисиони појас.

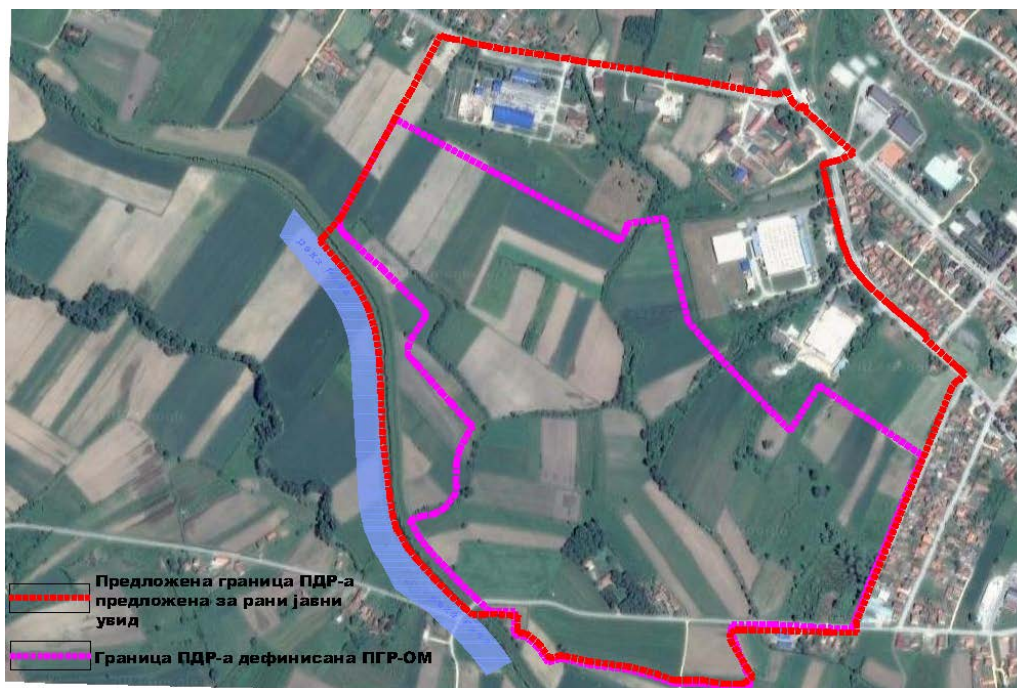
За подручје Плана детаљне регулације радна зона "Запад" је прописана обавезна израда Плана детаљне регулације и забрањена је изградња нових објеката и реконструкција постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА

Прелиминарна граница плана предвиђена *Одлуком* о изради ПДР-а обухвата 65 ха. Планом генералне регулације градског насеља Рача, простор радне зоне предвиђен за детаљну разраду израдом Плана детаљне регулације, оквирне је површине од 45 ха. Оквирна граница Плана дефинисана у фази раног јавног увида, проширена је у односу на границу дефинисану *Одлуком*, како би се сагледали постојећи производни и пословно-комеријални капацитети и обезбедили прикључци планиране саобраћајне мреже на постојећу мрежу категорисаних путева. Овако дефинисана граница обухвата подручје од око 74.87 ха (748741.19 m²), односно катастарске парцеле у оквиру КО Рача, КО Адровац и КО Миравецац.

Планско подручје је оивчено државним путем IB реда број 27 на северу и североистоку и државним путем IIB реда број 369 на југу. Оквирна граница подручје за које се израђује План детаљне регулације, обухвата површину између улице Опленачке на северу, Краља Петра I на североистоку, Солунских ратника на истоку, Краља Александра Карађорђевића на југу, реке Раче на западу, и некатегорисаних путева - кп. бр. 436 и 341/8 КО Адровац на западу.

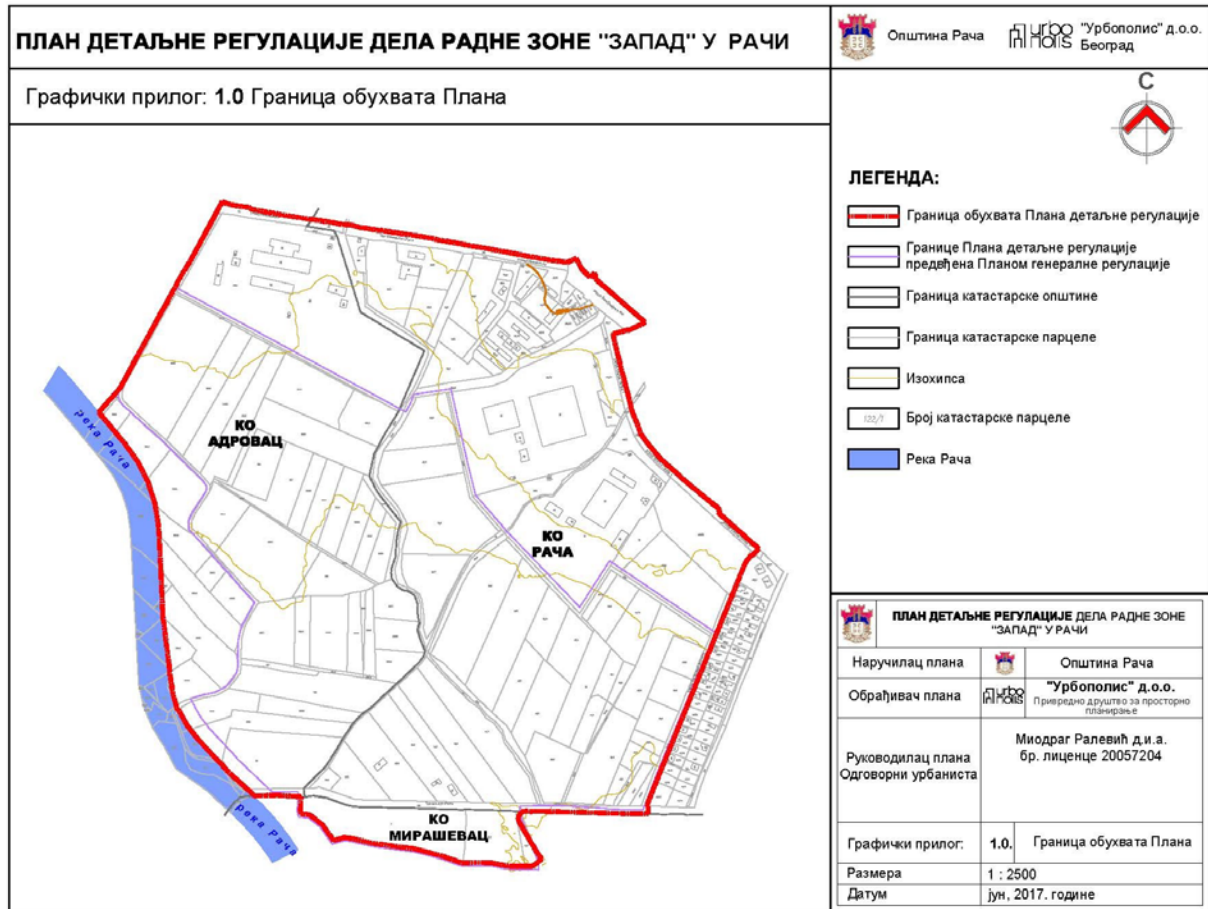
Слика број 5. Приказ проширења обухвата границе Плана детаљне регулације





План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи
Тачна граница утврдиће се Нацртом плана. Опис коначне границе Плана, приказаће се у Нацрту Плана детаљне регулације.

Карта 1. Граница обухвата Плана





4. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

4.1. Геостратешки положај

Општина Рача лежи у централном делу Србије, тј. североисточном делу Шумадијског округа. Обухвата сливно подручје средњег и део горњег тока реке Раче а северозападним делом део долине реке Јасенице. У административном смислу, граничи се на западу са општином Топола, на северу са општином Смедеревска Паланка, на истоку са општинама Велика Плана, Лапово и Баточина и на југу са градом Крагујевцем. У односу на конфигурацију терена, припада претежно равничарском подручју а брдски рељеф чине огранци планине Рудник.

Обухвата територију од око 216 km² са 17 катастарских општина и 18 насеља, у којима је према попису из 2011. године живело 11.503 становника. Према процени за 2015. годину у општини Рача живело је 10.899 становника. Просечна густина насељености износила је око 50.46 ст/km².

Градско насеље Рача, које је општински центар налази се на државном путу IV реда број 27 и државним путевима IIВ реда број 369 и 370. Лоцирано је на обалама реке Раче. Због развоја који је пратио државне путеве и реку Рачу, има линеарну форму, са делатностим и значајнијим садржајима смештеним дуж Карађорђевог улице, тј. коридора државног пута. Као општински центар, део је ФУП-а Крагујевац. Као центар општине, има и функцију за задовољење свакодневних и повремених потреба за становнике из насеља: Адровац, Мирашевац, Поповић, Вишевац, Бошњане, Доња Рача, Вучић, Сипић, Трска. Гравитациона зона општинског центра Рача обухвата око 5.473 становника. Број становника у градском насељу износи 2603.

Удаљено је око 12 km од европског коридора X, аутопута Е-75 са којим је повезано државним путем IV реда број 27, и око 30 km од Крагујевца, односно око 110 km од Београда. Повољан положај у односу на центре у ближем и ширем окружењу омогућава низ компаративних предности за привредни, културни и социјални развој насеља. Близина паневропског коридора X даје шансу Рачи за укључивање у транснационалне пројекте.

У западном делу насеља, ка Ђурђевој и Саранову, лоцирана је радна зона у којој су радила и функционисала предузећа везана за велике привредне системе. Због углавном неуспешне приватизације у претходном периоду, већи број предузећа данас не функционише. Значајнији активни погони су компаније "Yura" и "Swiss papier".

Развој насеља није пратила одговарајућа комунална опремљеност, тако да је непоходно комунално опремање градског насеља (водоснабдевање, канализација, отпадних вода и др.) у циљу стварања услова за даљи развој.

Са Шумадијским округом у којем је смештено насеље, дели све природне и створене ресурсе.

4.2. Постојеће стање природних услова и ресурса

Рељеф и хипсометрија. Подручје Плана налази се у равничарском делу општине Рача, који представља природну низијску целину која се протеже дуж реке Рача. Највиша тачка терена износи око 137 м надморске висине и налази се у северном делу планског подручја уз ДП IV реда број 27 а најнижа 126 м у јужном и западном делу планског подручја, уз реку Рачу. Пад терена од 9 м, не представља ограничење за изградњу. Подручје је претежно равно, доступно и проходно. Пад терена од централног градског ткива ка реци Рача у функцији је комуналног опремања грађевинског земљишта.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Геолошку грађу чине неогенијезерски седименти и квартарне наслаге у долини реке Раче. Представљене су пешчаним спрудовима и песковитим глинама у алувијаним наносима река.

Сеизмичке карактеристике - на основу сеизмолошке карте РС из 1987. године и сеизмичких услова, подручје општине Рача лежи у зони 8°MCS скале. Догођени максимални сеизмички интензитет на подручју општине Рача је био 6°MCS, као манифестација земљотреса Свилајнац. Жаришта која одређују ниво сеизмичке угрожености на подручју Раче су Свилајнац, Рудник и Крагујевац.

- Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 50 година, подручје припада зони 7;
- Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 100 година, подручје припада зони 7;
- Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 200 година, подручје припада зони 8;
- Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 500 година, подручје припада зони 8;
- Према карти сеизмичког хазарда за повратни период од 1000 година, подручје припада зони 9.

Основни земљишни **педолошки покривач** чине алувијална земљишта у долинској равни реке Раче и смонице, заступљене на нижим деловима терена непосредно изнад алувијане равни. Земљиште је претежно неизграђено-пољопривредно. Према бонитету најчешће је земљиште I бонитетне класе. Према просторним условима коришћења пољопривредног земљишта у Републици Србији, општина Рача припада претежно воћарском подручју. Неизграђено земљиште у оквиру Плана детаљне регулације које углавном чини пољопривредно земљиште, заузима 477958.44 м² односно 63,83% територије.

Клима је умерено континентална. Зиме су релативно хладне, незнатно топлије јесени од пролећа и умерено топла лета. Ове температурне разлике омогућавају гајење свих важнијих ратарских и повртарских култура, као и великог броја воћарских култура.

Хидрографија и водно земљиште. Главни хидрографски објекат у урбанистичкој целини радне зоне "Запад" у Рачи је река Рача (водоток) која протиче уз западну и југозападну границу Плана. Типична је равничарска река, са изразитно вијугавим током и плитким коритом, са много растиња. Река Рача извире на надморској висини од 410 м а улива се у Велику Мораву источно од Марковца на 96 м надморске висине. Укупан пад реке Раче је 314 м а просечан пад је 6,8%. Спада у ред дужих река у Шумадији са неуравнотеженим водостајем. Радна зона се налази у средишњем току реке Раче, на њеном путу ка Великој Морави. Део водотока кроз градско насеље Рача је регулисан. Планирано је облагање миор корита.

Кроз подручје Плана, протичу и два потока, Крагујевчић и Липарски поток који се са леве стране уливају у реку Рачу. Лева притока је и поток Бошњак (који се улива у поток Крагујевчић). Поток Крагујевчић је регулисан кроз градско насеље Рача. Река Рача је водоток I реда а њене притоке су водотоци II реда.

Према Оперативном плану за одбрану од поплава, донетом за воде I реда ("Сл. Гласник РС" број 5/2017 од 25.01.2017.г.), општина Рача припада водном подручју Морава. Правно лице задужено за организовање и спровођење одбране од поплава на овом водном подручју на водотоцима I реда је ЈВП „Србијаводе“ – ВПЦ „Морава“ из Ниша. Општина Рача обухваћена је Републичким Оперативним планом за одбрану од поплава који се односи на водотоке I реда као сектор М3 деоница М.3.1. , М.3.2, сектор М4.деоница М.4.1, водног подручја Морава.

За уређење водотока и заштиту од поплава на водама II реда, објектима за заштиту од ерозије и бујица, који су у јавној својини, управља, брине се о њиховом наменском



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

коришћењу, одржавању и чувању једница локалне самоуправе. Све активности на водама II реда морају да су у складу са оперативним планом одбране од поплава које доноси Скупштина Општина Рача, за сваку годину. Општина Рача има оперативни план одбране од поплава.

Постојећа водна тела, поток и канали, који су уочени на локацији, према катастарском плану, поседују своју катастарску парцелу. Према стању на терену канали-потоци су запуштени, запрљани, замуљани и обрасли растињем, што представља потенцијални ризик од поплава, нарочито у периоду великих падавима, када нису у могућности да приме велику количину воде услед попуњености корита и изливају се. Нарочито су опасни, услед немогућности предвиђања водостаја код ових мањих водотокова. Како би се обезбедили неопходни услови за даље уређење, опремање и активирања радне зоне "Запад", приоритет је смањење потенцијалног ризика од поплава и одговорно управљање опасношћу од пошлага. У том смислу предвиђа се чишћење, измуљавање, уклањање растиња из корита, продубљивање корита и регулисање тока. Кроз планско подручје, могуће је и зацевљење мањих токова.

Простор у обухвату ПДР-а је већим делом раван, проходан и доступан, без већих физичко-географских ограничења за изградњу.

4.3. Постојећи начин коришћења земљишта и постојећи објекти

Постојеће површине јавне намене

У обухвату Плана детаљне регулације, у категорији површина и објеката јавне намене налази се **комплекс спорта и рекреације**, спортски терен са пратећим објектом и **комунални објекат** МРС "Рача" (к.п. 92/8).

Саобраћајне површине које су детаљније описане у одељку број 4.7. На локацији су присутне и неуређене или делимично уређене **паркинз површине**, испред предузећа Yura corporation, Swiss papier и Primadex company.

Графикон број 1. Површине остале и јавне намене



Постојеће површине за остале намене

На делу планског подручја од 74.87 ха заједно функционишу предузећа из области агроиндустрије – прерађивачке индустрије, аутомобилске индустрије, прерађивачке индустрије и комуналних делатности. На локацији се налазе објекти чија делатност је:

- производња дрвне амбалаже – Primadex company,
- преларска производња – златна пчела "Риос" д.о.о.,
- производња електричне опреме за моторна возила – Yura corporation,
- производња папира и картона – Swiss papier,
- помоћни простор и складиште ЈКП "Рача"



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- пословно-комерцијалне и услужне делатности (банкет сала, станица за снабдевање горивом, угоститељски објекат и др.)

На локацији се налазе и стамбени објекти породичног становања, један објекат вишепородичног становања и становање са делатностима које је у фази трансформације у пословно-комерцијалне или производне делатности. Такође се на предметној локацији налази и зграда лова. Остали део земљишта је делом јавно делом приватно земљиште, неизграђено односно греенфелд локација.

Табела број 1. Биланс постојеће намене површина

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина m ²	%
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	729563.1	97.44
Површине за јавне намене	63754.59	8.51
Улични коридори - путно земљиште (категорисани путеви)	28131.61	3.76
Улични коридори - путно земљиште (некатегорисани путеви)	9985.27	1.33
Саобраћајне површине - паркинг простор	6466.1	0.86
Површине за спорт и рекреација - спортски терен	18276.93	2.44
Комуналне површине и објекти - МРС "Рача"	894.68	0.12
Површине за остале намене	665808.51	88.92
Породично становање	19349.2	2.58
Становање са делатностима (у трансформацији)	2205.13	0.29
Вишепородично становање	353.89	0.05
Производне делатности (радна зона)	162283.68	21.67
Пословно-комерцијалне (услугне) делатности	3658.17	0.49
Неизграђене површине (пољопривредно зем.)	477958.44	63.83
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	19178.09	2.56
Канали	19178.09	2.56
Укупно	748741.19	100.00
Обухват плана	748741.19	100.00

Планско подручје обухвата постојеће пословно-комерцијале делатности 0.49% (станица за снабдевање горивом и банкет сала), производне делатности 21.67% (производња дрвне амбалаже, производња електричне опреме за моторна возила, папира и картона), објекте породичног становања 2.58%, становање са делатностима (у трансформацији) 0.29%, објекат вишепородичног становања 0.05%, површине и објекте јавне намене 8.51% (саобраћајне површине-уличне коридоре и паркинг просторе, површине за спорт и рекреацију-спортски терен, коминали објекат МРС "Рача").

Графикон број 2. Изграђено и неизграђено земљиште

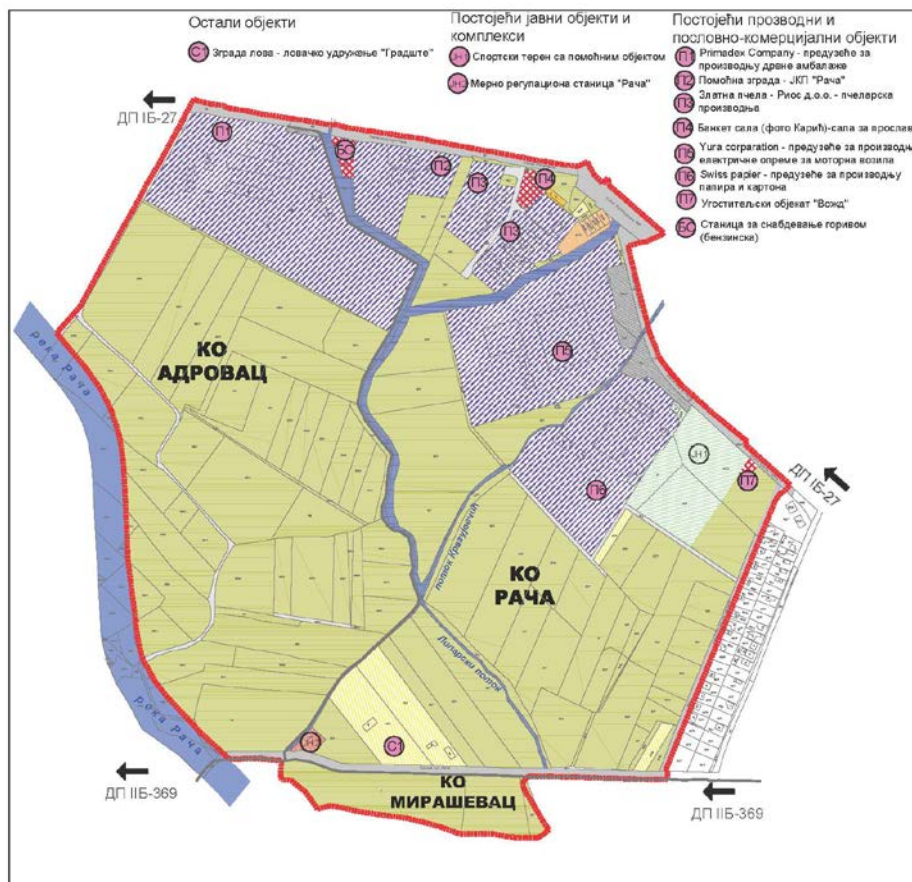




План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Највећи део планског подручја заузимају неизграђене површине 68.83%, намењено за изградњу нових капацитета комерцијално пословних и производних делатности, које представља углавном пољопривредно земљиште у грађевинском подручју.

Карта 2. Постојећа намена површина



Грађевинско зељмиште

Површине за јавне намене

- Улични коридори - путно земљиште (категорисани путеви)
- Улични коридори - путно земљиште (некатегорисани путеви)
- Саобраћајне површине - паркинг простор
- Комуналне површине - МРС "Рача" JH2
- Спорт и рекреација - спортски терен JH1

Површине за остале намене

- Породично становање
- Становање са делатностима (у трансформацији)
- Вишепородично становање
- Производне делатности (радна зона)
- Пословно-комерцијалне (услугне) делатности
- Неизграђене површине (пољопривредно зем.)

Водно зељмиште

- Река Рача
- Поток/канал



4.4. Постојеће стање инфраструктурне и комуналне опремљености

Земљиште је неуређено и комунално неопремљено. Евидентан је проблем неуређености и инфраструктурна и комунална неопремљеност земљишта у обухвату ПДР-а. На подручју Плана није формирана саобраћајна мрежа унутар подручја Плана и не постоји минимална комунална опремљеност.

У појединим, изграђеним деловима, постоје инфраструктурни водови и објекти. Постојећи инфраструктурни водови (водовод, фекална канализација, гасовод), положени су у коридорима државних путева и коридору постојеће улице. Фекални и колектор атмосферске канализације лоцирани су кроз планско подручје, атмосферски колектор у крајњем источном делу планског подручја, а фекални правцем северозапад-југоисток. Такође у појединим деловима планског подручја спроведен је дистрибутивни гасовод мрежа до 4 бара. Лоцирање МРС "Рача" на планском подручју, омогућиће даље опремање подручја гасоводном инфраструктуром. Постојећи инфраструктурни водови у коридорима постојећих саобраћајница, као и благ пад терена од севера ка југу, предсављају добро полазну основу за инфраструктурно опремање планског подручја.

Оптички коридор и тт каблови положени су у коридору постојећег државног пута IB реда број 27.

На локацији су смештене три трафостанице 10/0,4 kV, ТС 1006 Рача-11 октобар, ТС 1009 Рача – 25 мај, ТС 1008 Рача – Нова Изолма са постојећим разводним кабловима 10 kV.

Постојећи инфраструктурни водови капацитетом и положајем не задовољавају потребе планираних корисника. Неопходно је инфраструктурно и комунално опремање грађевинског земљишта, односно формирање детаљне мреже саобраћајне и остале инфраструктуре.

Прецизна оцена расположивих капацитета и правца пружања инфраструктурних водова, извршена се након прибављања услова и смерница за израду Плана детаљне регулације од сопственика (стараоца) појединих инфраструктурних мрежа и објеката.

4.5. Заштићена природна и културна добра

Према досадашњој евиденцији, на предметном подручју нема заштићених природних ни културних добара. Река Рача која пролази уз планско подручје, на коју планиране делатности могу да имају непосредни утицај, означена је као еколошки коридор од регионалног значаја. О постојећим заштићеним просторима и целинама значајних за очување биолошке разноврсности прикупиће се подаци и услови од надлежног Завода за заштиту природе. О постојећим заштићеним културним добрима, прикупиће се подаци и услови надлежног Завода за заштиту споменика културе (Крагујевац).

4.6. Анализа постојећих катастарских парцела

У функцији дефинисања основног концептуалног планског решења, извршена је анализа и типологија постојећих катастарских парцела према:

- облику,
- величини,
- својини/власништву.

Да би катастарска парцела била грађевинска мора да има облик и површину која омогућава изградњу објекта у складу са општим правилима за парцелацију.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Катастарске парцеле у обухвату ПДР-а, анализиране су према облику. Након сагледавања свих катастарских парцела, извршена је типологија парцела на парцеле правилног облика, неправилног облика и прелазног облика.

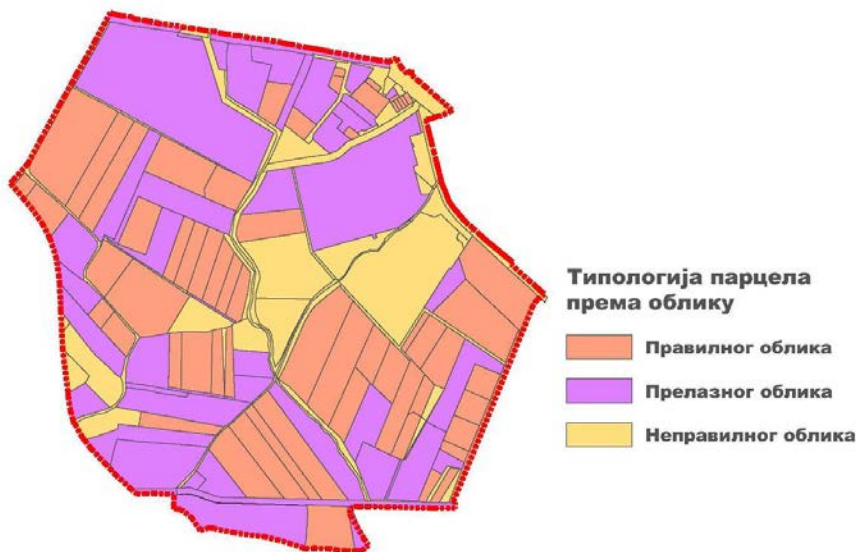
Катастарске парцеле правилног облика су све правоугаоне, трапезасте и све остале парцеле са правилним странама/границама парцела. Укупно је 63 (38.18%) парцела правилног облика и оне обухватају 37.85% укупне површине планског подручја.

Табела број 2. Типологија парцела према облику

Тип парцела према облику	Број парцела	%	Површина	%
Правилног облика	63	38.18	283425.3	37.85
Неправилног облика	55	33.33	150129.9	20.05
Прелазног облика	47	28.48	315186.06	42.10
Укупно	165	100.00	748741.26	100.00

Катастарске парцеле неправилног облика су све парцеле које имају троугаони, кривудасти и издужени облик са кривим и заобљеним границама парцела. Парцеле неправилног облика обухватају 20.05% укупне површине планског подручја. Укупно је 55 (33.33%) неправилних парцела.

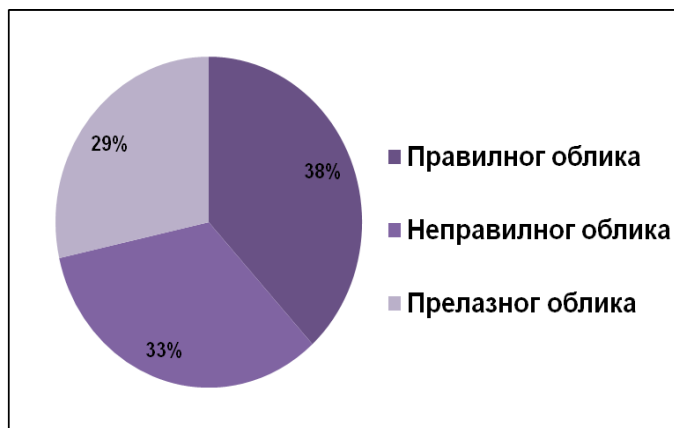
Слика број 6. Типологија парцела према облику



Катастарске парцеле прелазног облика представљају парцеле чије су две или више стране правилне, док је само једним делом граница кривудава и заобљена. Прелазне парцеле су и парцеле које су једним делом правилне са издвојеним неправилним делом насталом као последица неправилне деобе и формирања и формирања великог броја приступних и колских приступа. Катастарске парцеле прелазног облика обухватају 28.48% укупне површине планског подручја. Укупно је 47 (28.48%) парцела прелазног облика.

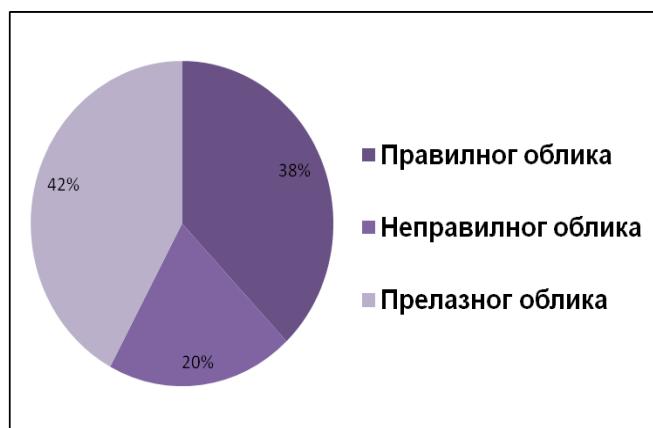


Графикон број 3. Типологија парцела према облику-удео парцела



Синтезно посматрајући, предметно подручје карактеришу правилне и условно правилне (прелазног типа) катастарске парцеле, које чине 66.7% укупног броја парцела односно 80% укупне површине.

Графикон број 4. Типологија парцела према облику-удео површина



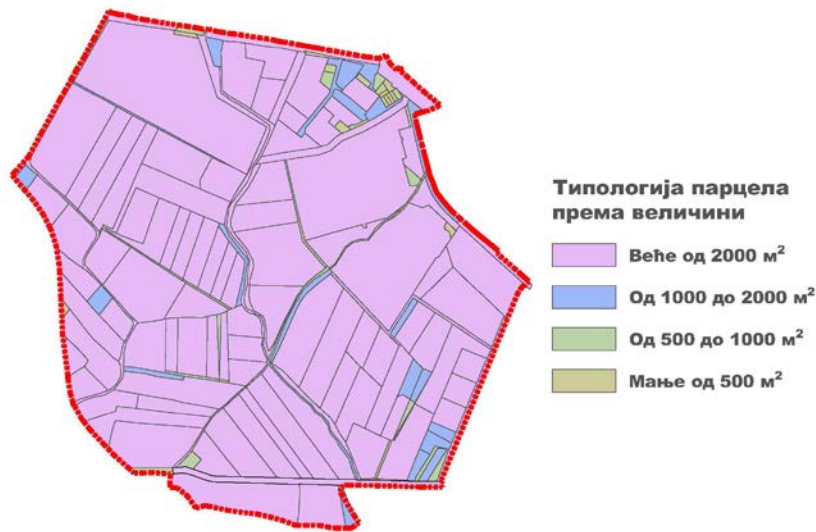
Катастарске парцеле у обухвату ПДР-а, анализиране су према величини. Након сагледавања свих катастарских парцела, извршена је типологија парцела на парцеле веће од 2000м², парцеле од 1000 до 2000 м², парцеле од 500 до 1000 м² и парцеле мање од 500 м².

Тип/категорија катастарских парцела преко 2000 м², издвојена је како би се проверила стечена планска обавеза из Плана генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15), којим је дефинисано да минимална површина парцеле за изградњу у радној зони мора бити 2000 м². Катастарске парцеле преко 2000 м² обухватају 93.33% укупне површине планског подручја. Укупно је 99 (60%) парцела ове величинске категорије.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Слика број 7. Типологија парцела према величини



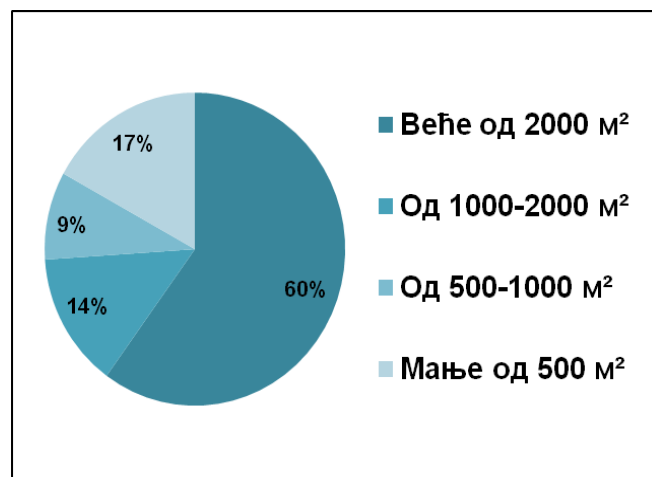
Табела број 3. Типологија парцела према величини

Тип парцела према величини	Број парцела	%	Површина	%
Веће од 2000 м ²	99	60.00	698806.82	93.33
Од 1000-2000 м ²	23	13.94	32581.11	4.35
Од 500-1000 м ²	15	9.09	10404.48	1.39
Мање од 500 м ²	28	16.97	6948.85	0.93
Укупно	165	100.00	748741.26	100.00

Тип/категорија катастарских парцела са мање од 500 м², издвојена је како би се установиле катастарске парцеле које према урбанистичким нормама и искуствима немају довољну површину за производне и пословно-комерцијалне делатности. Ове парцеле чине 0.93% укупне површине планског подручја, односно 28 парцеле (16.97% од укупног броја парцела). Ове парцеле могу се пројектима парцелације и препарцелације припојити другим катастарским парцелама, тако да испуњавају услов за изградњу објеката предвиђене претежне намене.

Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) дефинисана је минималну површину грађевинске парцеле од 800 м² предвиђена за изградњу производних и пословно-комерцијалних делатности.

Графикон број 5. Типологија парцела према величини -удео парцела

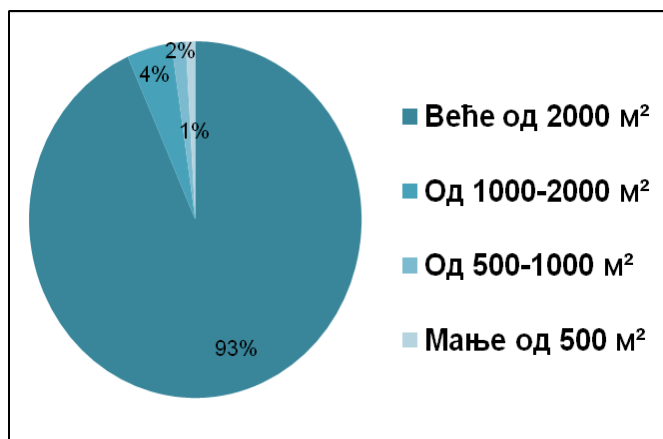




План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Тип/категорија катастарских парцела површине од 500 до 1000 м² и 1000 до 2000 м², издвојена је како би се установиле катастарске парцеле које према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 22/2015) имају потребну минималну површину предвиђену Правилником за изградњу. Ове парцеле чине 1.39% укупне површине планског подручја (15 катастарских парцела - 9.09% укупног броја парцела), односно 4.35% укупне површине планског подручја (23 катастарских парцела - 13.94% укупног броја парцела).

Графикон број 6. Типологија парцела према величини - удео површина



Катастарске парцеле у обухвату ПДР-а, **анализиране су према власништву, односно својини.** Након сагледавања свих катастарских парцела, извршена је типологија парцела на парцеле у приватној својини, парцеле у државној својини и парцеле у мешовитој својини.

У приватној својини је укупно 86 катастарских парцела (52.12%) и оне обухватају 63.22% укупне површине плана. Парцеле у јавној својини (у својини Републике Србије, својини општине Рача или у својини Републике Србије које са правом користи општина Рача, јавна предузећа и институције или приватно лице) обухватају 36.40% површине плана и 76 катастарских парцела (46.06% од укупног броја катастарских парцела). Према режиму коришћења парцела у јавној својини, највише је парцела у својини Републике Србије које користи приватно лице (15 к.п. – 9.09%) и оне обухватају 14.77% укупне површине плана. У својини општине Рача је 27 к.п. (16.36%) и оне обухватају 10.20% укупне површине плана. Општина Рача, користи 8 к.п. (4.85%) које су у својини Републике Србије, односно 4.46% укупне површине плана. У својини Републике Србије налази се 2.03% укупне површине плана, односно 10 к.п. (6.06% од укупног броја к.п.).

Графикон број 7. Парцеле према својинском статусу





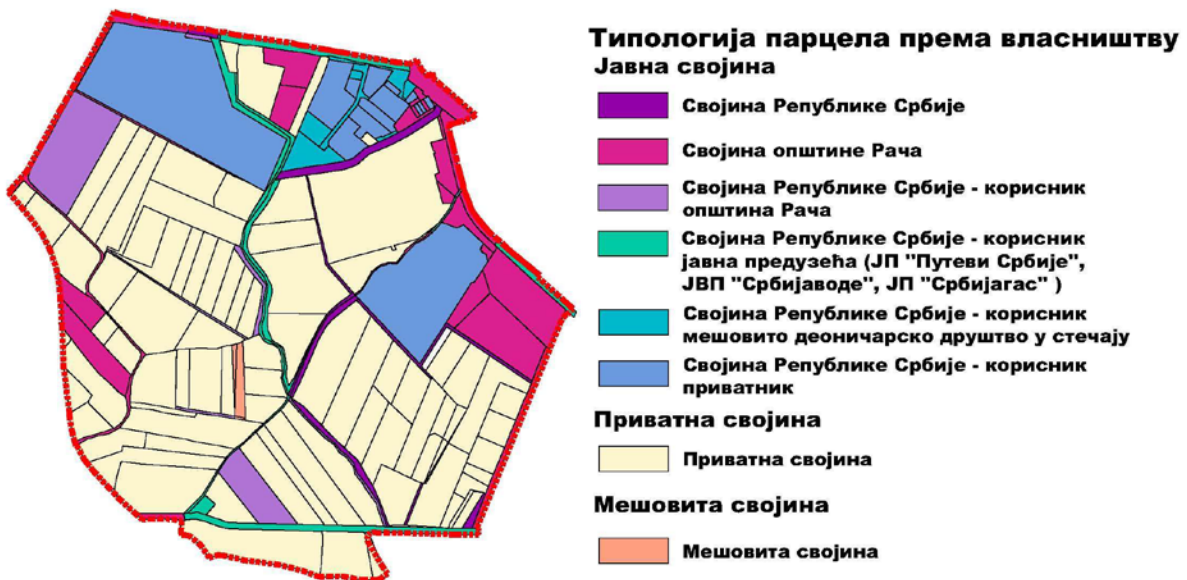
План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Табела број 4. Типологија парцела према власништву/својини

Тип парцела према власништву/својини	Број парцела	%	Површина	%
Приватна својина	86	52.12	473363.82	63.22
Укупно приватна својина	86	52.12	473363.82	63.22
Својина општине Рача	27	16.36	76365.65	10.20
Својина Републике Србије	10	6.06	15223.87	2.03
Својина Републике Србије - корисник општина	8	4.85	33418.74	4.46
Својина Републике Србије - корисник приватно лице	15	9.09	110620.74	14.77
Својина Републике Србије - корисник јавна предузећа и институције	8	4.85	26067.48	3.48
Својина Републике Србије - корисник мешовито	8	4.85	10860.15	1.45
Укупно јавна својина	76	46.06	272556.63	36.40
Мешовита својина	3	1.82	2820.81	0.38
Укупно мешовита својина	3	1.82	2820.81	0.38
Укупно	165	100.00	748741.26	100.00

У мешовитој својини на подручју Плана детаљне регулације је укупно 3 катастарских парцеле (1.82% укупног броја к.п.) и оне чине 0.38% укупне површине плана. Мешовито деоничарско друштво у стечају "Милан Живић", корисник је земљишта у својини Републике Србије и а 8 к.п. које обухватају 1.45% површине плана.

Слика број 8. Типологија парцела према власништву/својини





План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Графикон број 8. Земљиште према својинском статусу



4.7. Основне карактеристике постојеће саобраћајне мреже

Државни путеви

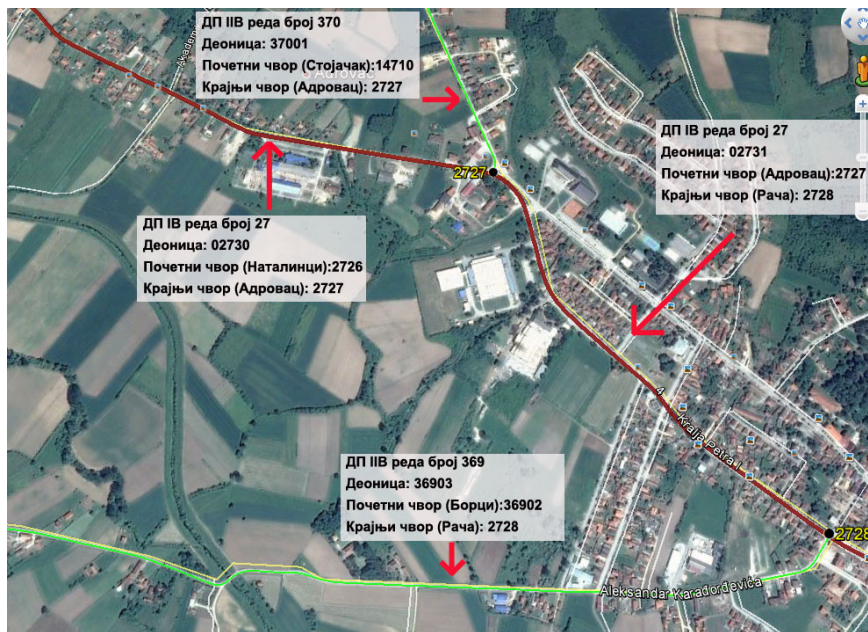
Подручје радне зоне "Запад" у градском насељу Рача, које је у обухвату Плана детаљне регулације, са гледишта саобраћајне повезаности, представља вредан простор обзиром да непосредно излази на два државна пута и налази се у близини још једног државног пута. У обухвату Плана су деонице следећих државних путева:

- ДП IВ реда број 27 (државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац - Крчевац - Топола - Рача – Свилајнац)
 - деоница број 02731 у градском насељу улица Краља Петра I, од савременог коловозног застора, димензионисана за двосмерни саобраћај са неадекватним обостраним пешачким површинама-тротоарима.
 - и број 02730 у градском насељу улица Опленачка, од савременог коловозног застора, димензионисана за двосмерни саобраћај, на којој нису изведене пешачке површине-тротоари.
- ДП IIВ реда 369 (веза са државним путем 25 - Борци - Рача) деоница број 36903 у градском насељу улица Краља Александра Карађорђевића.



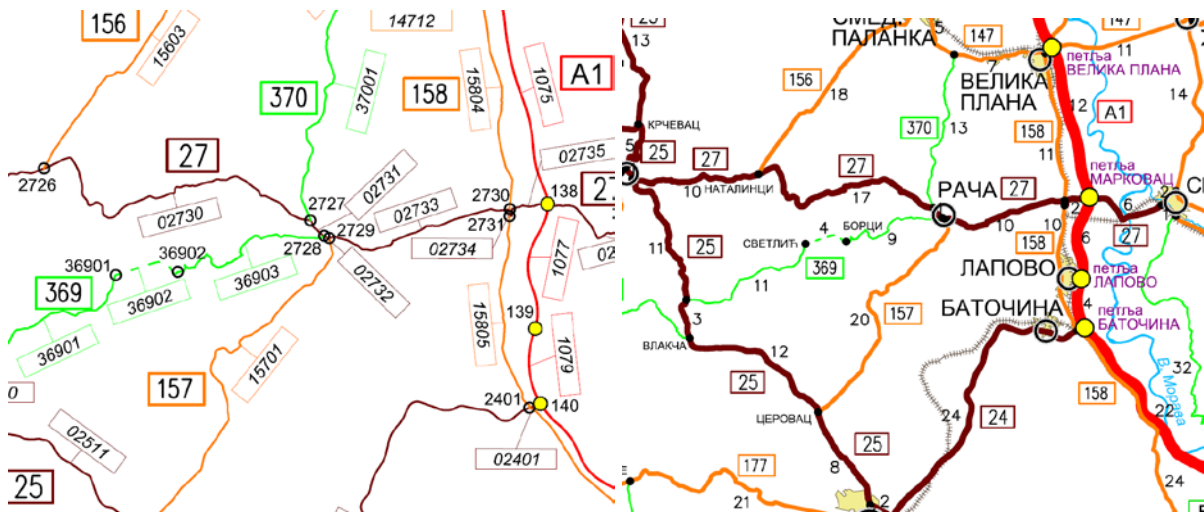
План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Слика број 9. Државни путеви са деоницама



Североисточном и северном границом Плана пролази ДП IIВ реда број 27. Североисточним делом планско подручје се наслања на ДП IIВ реда број 27, деоницу број 02731, која се пружа од почетног чвора Адровца (бр. 2727) до завршног чвора Раче (бр. 2728) а северним делом се наслања на деоницу број 02730, која се пружа од почетног чвора Наталинци (бр. 2726) до завршног чвора Адровац (бр. 2727).

Слика број 10. Референтни систем државних путева Републике Србије (ЈП "Путеви Србије")



За планско подручје је од великог значаја и ДП IIВ реда број 370 (веза са државним путем 147 - Бошњане - Адровац), који није у обухвату Плана, али се укршта са ДП IIВ реда број 27 на стационажи км: 176+064 у непосредној близини планског подручја.

Јужним делом планског подручја пролази ДП IIВ реда број 369. Јужним делом планско подручје се наслања на деоницу број 36903, поменутог државног пута, која се пружа од почетног чвора Борци (бр. 36902) до завршног чвора Рача (бр. 2728). У градском насељу државни пут се пружа улицом Краља Александра Карађорђевића, која је у обухвату Плана асфалтирана и димензионисана за свосмерни саобраћај. На овој саобраћајници, нису изведене пешачке, тротоарске површине.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи
Слика број 11. Постојећа саобраћајна мрежа са категоризацијом



Улице

Поред улица: Краља Петра I, Опленачке и Краља Александра Карађорђевића, које у градском насељу Рача, представљају делове државних путева, у обухвату плана је и улица Солунских ратника. Улица је асфалтирана са изведеном пешачком површином, тротоаром уз источну коловозну траку.

Све улице и државни путеви у обухвату Плана су за двосмерни саобраћај, асфалтиране и од савременог коловозног застора. У наредном периоду неопходна је рехабилитација, осавремењавање ових саобраћајница као и дефинисање попречних профила који ће бити у складу са катагоризацијом саобраћајница и у складу са наменом које опслужују¹.

Некатегорисани и неуређени путеви

У обухвату плана идентификовани су и некатегорисани и неасфлтирани путеви, недовољног попречног профила. Неки од ових путева су већ формиран на општинском грађевинско земљишту, док су неки на пољопривредном земљишту и користе се за приступ пољопривредним поседима.

¹ Улице које опслужују радну зону, потребно је димензионисати за кретање теретних возила и омогућити несметано кретање ватрогасном возилу.



5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

МИСИЈА радне зоне је активирање насеља Раче и читаве општине у области инвестиционо примамљивих подручја као огледног примера успешно имплементираних концепата индустријско технолошких паркова у Србији. Мисија се огледа у креирању и реализацији нове врсте пословне оријентације која привлачи и задржава финансијске и људске ресурсе у Рачи.

ВИЗИЈА модерне радне зоне, огледа се у препознатљивом простору, инфраструктурно потпуно опремљеном, са свим урбаним садржајима које поседује један град, са великим бројем домаћих и страних предузећа, високо продуктивних и профитно оријентисаних, са логистичко-транспортним центром из којих се упућује роба намењена тржиштима широм света. Визијом је обухваћено постојање савремене greenfield индустријске зоне са развијеном сарадњом већ постојећих радних – индустријски - привредних зона, научно-технолошких паркова, инкубатор центрима, истраживачким лабораторијама, предузећима у области високе технологије, како у земљи тако и у иностранству.

Основни принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора у обухвату Плана детаљне регулације биће:

- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени,
- планирање будућих намена уз заштиту и унапређење коришћења земљишта у циљу одрживог развоја,
- обезбеђење саобраћајне доступности радним садржајима, као и инфраструктурно опремање предметног простора, уз могућност фазне изградње,
- минималне интервенције у простору у смислу деградације предметног подручја,
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Основни програмски циљ доношења Плана је стварање планског основа и услова за планско уређење и изградњу производних и других компатибилних (комерцијалних, пословних и др.) објеката и садржаја, саобраћајно повезивање са мрежом државних путева и комунално опремање грађевинског земљишта неопходном инфраструктуром у складу са усвојеним планским документима вишег реда и развојним стратегијама. Планом детаљне регулације неопходно је дефинисање површина за јавне намене, просторне алокације и реалокације објеката, која ће највише одговарати конкретним условима за коришћење просторних јединица (зона радних површина, зона саобраћајних површина, коридори инфраструктурних инсталација и објеката), парцелација и препарцелација земљишта и дефинисање прецизних правила уређења и грађења за планиране објекте и урбанистичке мере заштите простора у складу са специфичним карактеристикама подручја. Циљ је да се земљиште које се сада налази у грађевинском подручју али се користи као пољопривредно, приведе планској намени.

Концепција планирања радне зоне зансива се на дефинисању потенцијала, ограничења, конфликта и развојних приоритета предметне територије, којима би се створиле нове урбане вредности у смислу заокруживања започете трансформације простора. Развој је усмерен у правцу максималног активирања постојећих развојних потенцијала, уз искоришћавање предности положаја, а поштујући принципе одрживог развоја.

Циљ израде Плана је прилагођавање намене простора потребама радне зоне и стварање услова за привредни развој, јавних и осталих функција, саобраћајне и комуналне инфраструктуре потребне за функционисање радне зоне уз еколошко очување равнотеже животног простора за ту врсту намене дату планом генералне регулације



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Општи циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су:

- спровођење одредби *Плана генералне регулације*, као плана вишег реда, којим је дефинисана намена простора,
- дефинисање регулационе линије и површина за јавне намене, у складу са Законом и прописима;
- утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора,
- усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену,
- дефинисање правила уређења и правила грађења,
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине.
- дефинисање услова формирања радне зоне у оквиру које се граде објекти намењени првенствено пословању и производњи Повећање приступачности територије плана,
- додизање укупног нивоа инфраструктурне опремљености територије плана,
- дегулисање правно-имовинских односа на територији плана,
- дормирање понуда локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за оживљавање привреде.

Поред наведених циљева, кроз планска решења ће бити реализовани и следећи општи циљеви:

- израда решења која ће одговарати специфичним карактеристикама подручја са реалним могућностима просторног раста и развоја, услове легализације и задржавања постојећих бесправно и неплански изграђених објеката, све у складу са важећим Законом, планом вишег ред и условима надлежних институција;
- дефинисање оптималне намене и функционалних целина у складу са претежном наменом простора и са исказаним интересовањем потенцијалних инвеститора и потребама локалне самоуправе;
- адекватна заштита и уређење комуналне површине/објекта;
- формирање рационалног и добро организованог простора градског грађевинског земљишта, односно грађевинског подручја уз обезбеђење квалитетних услова за комерцијалне, пословне, производне делатности и остале компатибилне намене,
- стварање услова за јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-комерцијалних и производних зона/потеза/пунктова, кроз концентрацију већих пословно-комерцијалних и производних садржаја и реструктурирање постојећих комплекса;
- креирање просторних услова за развој савремене пословно-производне зоне/парка са свим садржајима који се могу јавити у индустријском/технолошком парку,
- креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог, еколошки и социолошко одрживог пословно-производног парка (постизање препознатљивости и естетике простора индустријских комплекса),
- успостављање економске целине "комерцијално – пословно и производне зона" ради јачања економије и повећања животног стандарда грађана;
- дефинисање регулационе линије јавних површина, просторе за јавну намену, грађевинске линије, коридоре и капацитета за саобраћајну и јавну инфраструктуру као и правила грађења и утврђивање баланса јавног и приватног интереса;



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- дефинисати решење за изградњу нове мреже саобраћаја и техничке инфраструктуре у складу са карактеристикама простора и конфигурацијом терена и усклађивање са постојећом и повезивање простора обухваћеног ПДР-ом са постојећом инфраструктурном мрежом и планираном петљом (прикљчењем на аутопут).
- опремање свих делова подручја Плана примереном основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, птт, гасовод);
- повећање приступачности територије плана, обезбеђивањем саобраћајне инфраструктуре и укључење решавања паркирања у будућој изградњи.
- успостављање складног односа (баланса) развоја насеља према природном и створеном окружењу, уз максимално очување и унапређење природне и животне средине,
- обнова и допуна постојећих и формирање нових урбаних зона, уз заштиту и ревитализацију, како градитељског наслеђа и традиције, тако и новостворених урбаних вредности,
- покретање нових инвестиција и развој комерцијално-пословних и производних садржаја, сагласно принципима одрживог развоја у правцу повећања запослености, јачања конкурентности и унапређења идентитета општине Рача уз поштовање принципа уређења, коришћења и заштите простора.
- утврђивање смерница за даљу реализацију планских решења.

Посебни-специфични циљеви израде ПДР су:

- креирање просторних услова за развој савремене индустријске зоне/парка са свим садржајима који се могу јавити у индустријском/технолошком парку,
- развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре; Инфраструктурно и комунално опремање подручја Плана ради одговарања на захтеве заинтересованих инвеститора и даљег привлачења инвестиција, развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлификације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- омогућавање физичке структуре (реконструкција постојеће и изградња нове физичке структуре, развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре),
- јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова, повећање делотворности развоја подручја Плана подстицајем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности, а који се односе на пословање и производњу
- просторна организација продукционих делатности кроз концентрацију већих пословно-производних садржаја, реструктуирање постојећих комплекса, дисперзију специфичних пословно-производних садржаја у функцији индустрије, уз истовремено јачање постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова,
- унапређење функционалне структуре (реструктуирање постојећих и формирање нових делатности, као и развој комплементарних делатности)
- стварање повољне пословне инвестиционе климе и искоришћење саобраћајних потенцијала (близине аутопута и државног пута I реда),
- подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање и привлачење нових инвестиција,



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- развој кластера индустријских зона-паркова (умрежавање са Крагујевцем и осталим центрима у окружењу) умрежавање постојећих МСП, локалних власти и власника имовине,
- креирање нових радних места и смањење стопе незапослености,
- креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог индустријског парка (постизање препознатљивости и естетике простора индустријских комплекса),
- креирање еколошки и социолошки одрживог индустријског парка,
- успостављање економске целине "Индустријска зона" ради јачања економије и повећања животног стандарда грађана
- динамичнији економски раст и развој општине Рача кроз развој пословне инфраструктуре у Рачи који ће започети са процесом просторног уређења да би се омогућила економска трансформација у тржишно оријентисану привреду.

**6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА**

Према планираној основној намени земљишта, планског подручје је 97.30% грађевинско земљиште а 2.70% водно зељиште. Водно земљиште услед регулисања тока канала/потока, повећа ће се са 2.56% (19178.09 м²) на 2.70% (20206.43 м²). Према основном режиму коришћења, грађевинско земљиште је предвиђено за површине јавне намене (26%) и површине за остале намене (74%).

Табела број 5. Биланс планиране претежне намене површина

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА		Површина м ²	%
A	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	728534.76	97.30
1	1.1. Површине за јавне намене	176922.06	23.63
1.1.	Саобраћајне површине и објекти	84381.79	11.27
1.1.1.	Улични коридори - путно земљиште (категорисани путеви)	71395.91	9.54
1.1.2.	Коридор бицикличке стазе	5520.58	0.74
1.1.3.	Саобраћајне површине - паркинг простор	7465.3	1.00
1.2.	Комунални комплекс са објектом јавне намене (Ватрогасна станица и ЈКП "Рача")	8411.91	1.12
1.3.	Спорт и рекреација	45998	6.14
1.3.1.	Спортски терен	22973.52	3.07
1.3.2.	Рекреативно зеленило	23024.48	3.08
1.4.	Зелене површине-заштитно зеленило	21300.59	2.84
1.5.	Комунални објекти и површине	16829.77	2.25
1.5.1.	Сточна пијаца	11378.04	1.52
1.5.2.	"МРС" Рача	5451.73	0.73
2	Површине за остале намене	551612.7	73.67
2.1.	Производне делатности (радна зона)	403198.73	53.85
2.2.	Пословно-комерцијалне (услугне) делатности	148413.97	19.82
Б	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	20206.43	2.70
1	Канали	20206.43	2.70
A+B	УКУПНО	748741.19	100.00
	ОБУХВАТ ПЛАНА	748741.19	100.00

Планским решењима у планираном стању, предвиђено је да 73.67% (551612.7 м²) представљају површине остале намене, предвиђене за производне и пословно-комерцијалне делатности. Предвиђене површине за јавне намене обухватају 23.63% (176922.06 м²). Саобраћајне површине и објекти обухватају 11.27% површине Плана, комунални објекти и површине 2.25% површине Плана, зелене површине 2.84%, површине за спорт и рекреацију 6.14%, комунални комплекс са објектом јавне намене обухвата 1.12% површине Плана.

6.1. Планиране површине јавне намене

Површине јавне намене у обухвату Плана детаљне регулације, чине:

- саобраћајне површине и објекти (улични коридори, коридор бицикличке стазе и паркинг површине)
- комунални комплекс са објектом јавне намене (комплекс ЈКП "Рача", помоћни простор и ватрогасна станица)
- површине спорта и рекреације (спортски терен и рекреативно зеленило уз реку Рачу)
- зелене површине (заштитне зелене површине)
- комунални објекти и површине (сточна пијаца и МРС "Рача")



Површине спорта и рекреације

Површине за спорт и рекреацију, су предвиђени као самосталне површине, повезујуће и интегрисане.

Као **самостални простор за спорт и рекреацију**, на локацији се налази спортски терен-фудбалско игралиште, за које је предвиђено унапређење, осавремењавање и допуна пратећим садржајима, пословно-комерцијалним и теренима за мале спортове, дечија игралишта и др. Унапређењем постојећег стања и допуном пратећих садржаја, као и проширењем на локацију поред објекта "Карађорђевог дома", планирано је формирање градског спортског центра на постојећој локацији.

У долини реке Раче, предвиђен је **специфичан комплекс рекреативног зеленила**, намењен за изградњу спортско-рекреативних и зелених рекреативних простора, повезаних са ванградским природним пејзажом. Овај простор се надовезује и на зелени коридор водозаштитног зеленила дуж реке Раче, предвиђен за изградњу бициклических стаза, стаза за ролере, трчање, пешачење и слично.

Уређење **мреже повезујућих рекреативних простора** подразумева подржавање мреже најзначајних пешачких и бициклических токова, повезивање зелених, рекреативних, културно-историјских и туристичких простора у градском насељу.

Рекреативни (интегрисани) простори у оквиру радних и пословно-комерцијалних комплекса, планирају се као спортско-рекреативне површине у отвореном и затвореном простору. Препоручују се следећи садржаји: терени за мале спортове, игралишта за децу, простор за одмор и пратеће зелене површине.

Комуналне делатности

Постојећа сточна пијаца која се налази на к.п. 411/3 КО Рача, измешта се са локације (улаз из улице краља Александра Карађорђевића). У постојећем, планском стању налази се на површини од око 0,12 ха. Комплекс чине: 2 контејнера са просторијама потребним за функционисање сточне пијаце, везови за крупну стоку (100 комада), обори за ситну стоку (4 комада), сточна вага. Постојеће одвођење отпадних вода (вода од прања платоа и релативно малих количина осочних вода, које ће бити вишеструко разблажене прањем платоа) предвиђено је преко таложнице у мрежу градске канализације.

Сточна пијаца се измешта у радну зону, у југозападном делу подручја плана, око 950 м западно од постојеће локације, на делу к.п. број 401, КО Адровац, уз државни пут ИБ реда број 369 (такође у улици краља Александра Карађорђевића као и претходна локација), и уз реку Рачу, од које је комплекс одвојен заштитним зеленилом. Комплекс се налази уз комуналну површину намењену за МРС "Рача", тако да се ове две комуналне површине, чине мању комуналну зону у оквиру радне зоне. Заштитним зеленим комплекс је одвојен на истоку од предвиђених пословно-комерцијалних делатности. Површина новоопредељене парцеле је приближна површини парцеле са које се измешта и износи 11378 м². Простор сточне пијаце биће опремљен посебним мобилијаром намењеним за ту делатност и одговарајућим објектима инфраструктуре, у свему према важећим прописима за њено безбедно функционисање. Сточна пијаца ће бити ограђена, заштићена интегрисаним линијским зеленилом а улаз у њу контролисан. Због хигијенско-санитарне осетљивости дате намене неопходно је у потпуности поштовати одговарајуће законске и подзаконске акте, а посебно Правилник о минималним техничким условима за трговину на откупним местима.:

Ватрогасна станица је лоцирана на к.п.бр. 515/1 КО Рача, на локацији која не задовољава услове за нормалан рад. Планом је предвиђено измештање ватрогасне станице на нову локацију, у радној зони уз коридор државног пута ИБ реда број 27 у комплекс ЈКП "Рача" који представља комплементарну намену, односно на к.п. 80/3 КО Рача, која је у својини Општине Рача. Функционална подела, раздвајање и организација комплекса, раздвајање ове две комплементарне делатности као и



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

дефинисање прикључка за кретање ватрогасних возила, извршиће се Урбанистичким пројектом.

Катастарске парцеле 92/8 и 92/9 предвиђене су за смештај мерно-регулационе станице **МРС „Рача“** (од 8.000m³/h) у којој се врши редукација притиска гаса на 4 бара, мерење протока и одоризација.

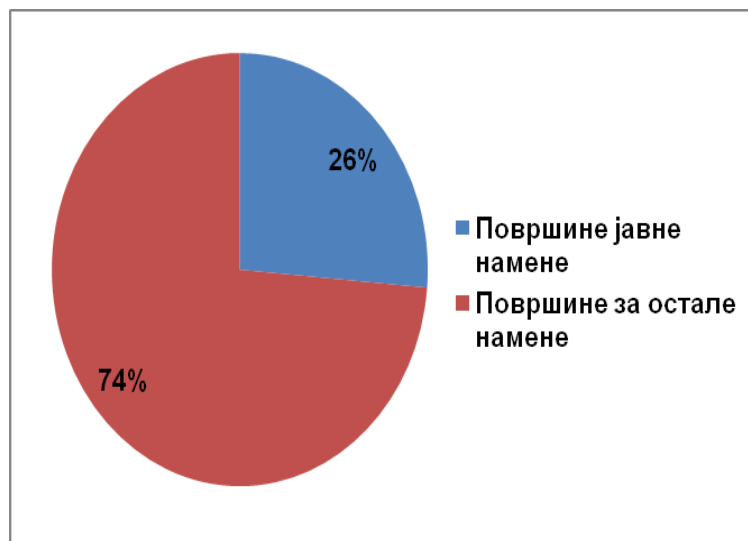
Зелене површине

Планом је предвиђено унапређење постојећих и подизање нових зелених површина. У планском обухвату предвиђене су јавне зелене површине (линеарно-повезујуће и заштитно зеленило, зелени коридори) и интегрисане зелене површине у комплекс осталих намена производних и послово-комерцијалних делатности.

Важну категорију јавног зеленила представљају зелени коридори „линијско зеленило“, односно заштитно зеленило, како због позитивних санитарних ефеката, тако због естетског уобличавања насеља. Они у систему градског зеленила имају важну улогу у повезивању зелених површина. Дуж вотокова, предвиђено је подизање заштитног, зеленог коридора, који садрже и пешачке, бицикличке и остале рекреативне стазе са пратећим садржајима. Такође је предвиђено заштитно зеленило уз комплекс сточне пијаце, у функцији постизања позитивних санитарних ефеката.

Посебан вид зелених површина представља и **специфичан комплекс рекреативног зеленила**, намењен за изградњу спортско-рекреативних и зелених рекреативних простора, повезаних са ванградским природним пејзажом уз реку Рача, који је сврстан у површине за спорт и рекреацију.

Графикон број 9. Планиране површине јавне и остале намене



Планирано саобраћајно решење

Основне саобраћајне артерије на подручју Плана детаљне регулације, у складу са усвојеном Уредбом о категоризацији државних путева ("Сл. гласник РС", бр.105/2013, 119, 2013 и 93/2015) и референтним системом мреже државних путева Републике Србије су државни путеви:

- ДП IV реда број 27 (државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац - Крчевац - Топола - Рача – Свилајнац), деоница број 02731 у градском насељу улица Краља Петра I и деоница број 02730 у градском насељу улица Опленачка.
- ДП IIВ реда 369 (веза са државним путем 25 - Борци - Рача) деоница број 36903 у градском насељу улица Краља Александра Карађорђевића.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

На подручју плана није формирана детаљна саобраћајна мрежа, која би подручје повезала са мрежом државних путева и постојећом улицом Солунских ратника.

Концепција развоја саобраћајне мреже ослања се на мрежу постојећих државних путева, постојеће улице и планирану градску саобраћајницу I реда која је планирана тако да полупрстенасто, јужно од градског центра пролази кроз радну зону и повезује државне путеве. Планирана секундарна саобраћајна мрежа надовезује се на планирану обилазницу.

Као примарни задатак издваја се трасирање нових саобраћајница, уз максимално поштовање постојеће парцелације и регулације и постојећих саобраћајних праваца. **Мрежа секундарних саобраћајница** се надовезује на мрежу примарних саобраћајница, како би се побољшале везе у радној зони и омогућио алтернативни правац и приступ за парцеле уз државни пут. Трасе нових секундарних саобраћајница, планиране су тако да се оствари боља саобраћајна функционалност и приступачност, формирају блокови и обезбеди приступ до грађевинских парцела и димензионисане су у складу са неменом простора који опслужују. Саобраћајним решењем предвиђен је оптималан број улица који планско подручје повезује са државним путевима и омогућује повезивање и саобраћајно опслуживање свих садржаја у простору. Планираном саобраћајном мрежом, изградњом нових и реконструкцијом постојећих уличних праваца, тежи се оптималнијем повезивању подручја плана са ширим окружењем, ради бољег раздвајања и расподеле саобраћајних токова. Будућа саобраћајна матрица уклапа се у просторни развој предметног подручја. Планира се проширење коридора појединих деоница путне мреже, у циљу обезбеђивања пуног попречног профила на местима где то не захтева велике захвате по питању нарушавања постојећег стања.

Ширине планираних уличних коридора су претежно 9 m код секундарних саобраћајница. Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су претежно 6 m за двосмерни саобраћај. На овим саобраћајницама је остварена проходност меродавног возила (комуналног и ватрогасног) за једносмерни саобраћај 3,5 m и двосмерни 6 m (унутрашњим радијусом кривине 10-12) у складу са одговарајућом регулативом.

Мирујући саобраћај

Планом се предвиђа задржавање постојећих неуређених паркинг површина и њихово унапређење и даље уређење у складу са прописима и нормативима за ову категорију саобраћајних површина. Планским решењем предвиђено је да планиране површине за паркирање заузимају 7465.3 m² односно 1% планског подручја. Локације простора за паркирање су на засебним парцела уз ДП Б реда број 27 уз комплекс Primadex Company, Yaga corporatio I Swiss parier као и у западном делу Плана, уз коридор линијског заштитног зеленила и појас рекреативних стаза.

6.2. Планирана претежна намена површина за остале намене и организација радне зоне са пратећим и допунским наменама

Позиција радне зоне у Рачи, њен карактер и очекиван значај за развој насеља, општине и региона, условили су начин дистрибуције и организације садржаја. Такође, тренутна позиција, у којој нису познати конкретни садржаји који ће се градити на датом простору, утицала је на начин формирања дистрибуције функција, као и тежња да план буде окренут тржишту, динамичан и флексибилан, и усклађен са променама које се дешавају током време.

Предвиђена је могућност изградње привредних паркова као савременог облика организованог простора за технолошки, економски и еколошки напредне гране и јединице привреде, пословања и примењене науке. Они се могу организовати као:



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

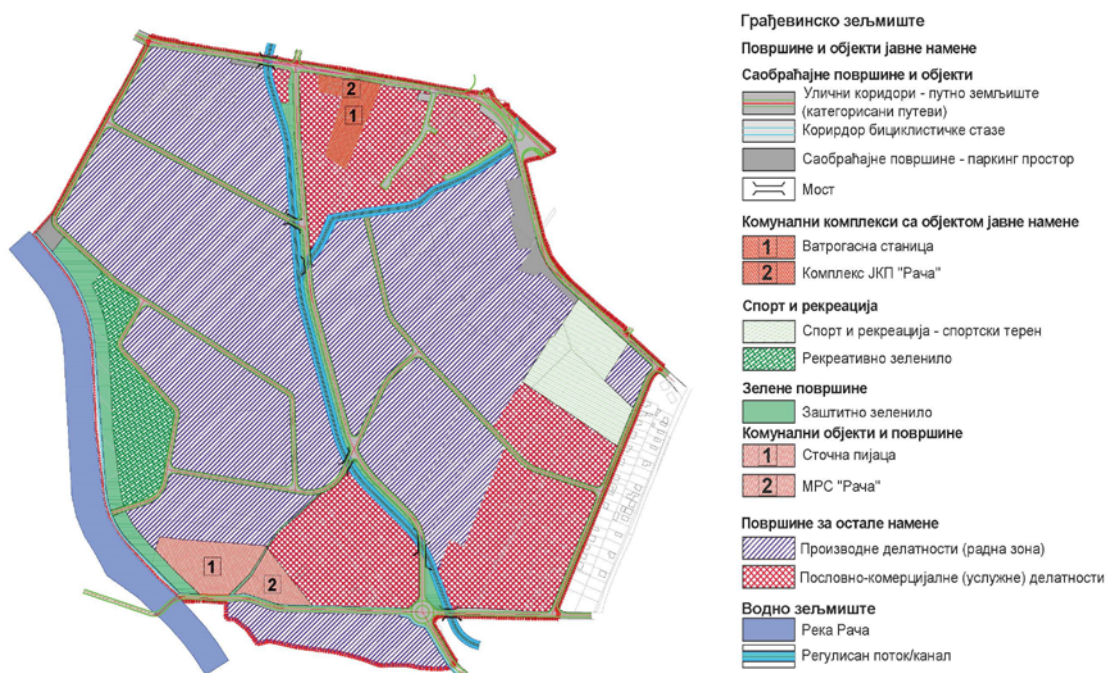
- **Индустријски парк** - одређени комплекс земљишта, урбанистички предвиђен у склопу индустријских зона, за производне и пратеће делатности са обезбеђеном одговарајућом инфраструктуром или
- **Технолошки парк** – индустријски оарк у коме се налази и факултет, научни институт или привредни субјекат који се бави истраживањем и иновационом делатношћу.

Потенцијалне функције и садржаји простора су издељени у три категорије у зависности од њихове доминације и значаја у простору и интеракције са другим садржајима:

- претежне (основне) функције,
- допунске функције и
- пратеће функције.

Претежна намена на подручју Плана је радна зона/привређивање.

Карта 3. Планиране претежне намене површина



Пратећа и допунска намена: објекти производног и услужног занатства, складишни објекти (отворени, затворени, магацини), објекти комерцијално-услужних делатности, административне зграде, објекти услужно-сервисног карактера, станице за снабдевање горивом, робно-транспортни центри, трговински објекти и сличне делатности. У радној зони се као пратеће и допунске, компатибилне намене, могу јавити и: објекти јавних служби, становања, спорт и рекреација, јавно зеленило, централне и комерцијалне делатности, туризам и сервисне зоне.

Основне намене су првобитно дефинисане кроз шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја. Различитим садржајима и њиховим међусобним комбиновањем формирају се нове просторно функционалне целине. Први корак у формирању матрица представља дефинисање основних намена. Основне намене су:

- производне делатности,
- пословно-комерцијалне делатности,
- спортске и рекреативне делатности,
- зелене површине и
- становање.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Поменуте претежне намене су равноправне и њиховим даљим рашчлањивањем и међусобним преплитањем се добија целовити приказ дистрибуције истих у простору.

У даљој разради за сваку претежну намену врши се одабир садржаја и функција који је ближе одређују и дефинишу. Табеларним приказом се свака претежна намена рашчлањује на примарну и секундарну поделу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, пратеће и допунске намене на нивоу зоне/блока.

Табела број 6. Матрица за дистрибуцију претежних, пратећих и допунских намена

1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2. ПОСЛОВНО-КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	3. СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ДЕЛАТНОСТИ	5. СТАНОВАЊЕ
<p>1.1. ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ (кале)</p> <p>а) погони лаке индустрије: дрвна, дуванска, графичка, прерађивачка (прехамбена, текстилна, лака хемијска-средства за личну хигијену, лекови, хемикалије за домаћинства) грађевинских материјала, коже и обуће, целулозе и папира, гумарска.</p> <p>б) погони тешке индустрије:</p> <ul style="list-style-type: none"> -металопрерађивачка, -метало-машинска (производња превозних средстава, пољопривредних машина, апарата грађевинских машина, кућних апарата) -електрониндустрија (каблови, кућни апарати, електроопрема, генератори, трансформатори) -графичинска индустрија. <p>в) испитивање и производња материјала</p> <p>1.2. ЗАНАТСТВО-МАНУФАКТУРА</p> <ul style="list-style-type: none"> -производно занатство -стари занати, мале занатске зоне -мануфактурна производња -занатски центри <p>1.3. ИТ ПРОДУКЦИЈА</p> <ul style="list-style-type: none"> -едукативни центри за нове технологије -ит и тт технологије, информатика, -софтверска продукција -електроника -истраживачки и технолошко развојни центри -радионички центри -еколошко развојни центри <p>1.4. АГРОИНДУСТРИЈА И АГРОБИЗНИС (иновативни приступи и примена савремених технологија)</p> <ul style="list-style-type: none"> -Прерада поврћа (садни материјали, семе, паковање и технологија замрзавања, прерада поврћа) -Прерада воћа и промјџа (садни материјали, семе, паковање и технологија замрзавања, прерада воћа) -Прерада млека, меса -Прерада жита -Специјални програми прерађивачки, производни, складишни (специф. сировине производња, паковање и прерада меда и пчеларских производа, лековитих и ароматичног биље, цвећа, шум. плодова и гљива, еколошкопривреда) -Прихватно-дистрибутивни капацитети 	<p>2.1. ТРГОВАЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <ul style="list-style-type: none"> -тржни центри -простори за излагање производа (изложбени салони) и продајни простори (производног занатства и др.) -великопродња, мегамаркети -малопродња -лијаци -продавнице специјализоване робе -локали (услугно-трговински) <p>2.2. УСЛУЖНО-СЕРВИСНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> -робно-транспортни центри -услугно-сервисни пунктови и радионице -комерцијално-услугно/гоститељски (хотели, мотели, пансионски) -снабдевачки пунктови -складишни објекти (отворени, затворени, магацини) -енергетски снабдевачки центри (станција за снабдевање горивом) -дистрибутивни центри -откупне станице -услугно занатоци (сервиси) центри -мултифункционални центри <p>2.3. АДМИНИСТРАТИВНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> -административно пословање -пословни центри, управно-менџментски -маркетиншки објекти (центри) -компаније и мсп -административне и управне зграде -заступништва, представништва -агенције и банкарски системи -управни објекти, административне зграде -излагачки објекти <p>2.4. ОСТАЛЕ ПРАТЕЋЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <ul style="list-style-type: none"> -манифестациони простори -забавни садржаји и рекреација -културни догађаји -едукативни центри (за старе занате нпр.) -мањи привредни погони до 2 ха 	<p>3.1. СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> -спортски терени за различите спортове (терени за мале спортове, отворени, затворени - хале, бајони) са пратећим комерцијалним садржајима. - спортски полигони. -спортска игралишта за различите спортове са пратећим комерцијалним садржајима. <p>3.2. РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> -комплекс рекреативног зеленило уз реку -зелени рекреативни коридори (бицикличка, пешачка, трим стаза, стаза за трчање, стаза за ролере) -спортско-рекреативне зелене површине <p>4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</p> <p>4.1. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <ul style="list-style-type: none"> -Заштитне зелене површине (санитарна, хигијенска функције) -Лично зелено <p>4.2. УРЕЂЕНО СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <ul style="list-style-type: none"> -Спортско-рекреативне зелене површине <p>4.3. ИНТЕГРИСАНЕ ЗЕЛЕНЕ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> -Зеленило у склопу радиони/производних комплекса (слободно, уређено-естетско, линијско-заштитно) -Зеленило у склопу пословно - комерцијалних комплекса (слободно, уређено-естетско, линијско-заштитно) 	<p>5.1. СТАНОВАЊЕ*</p> <ul style="list-style-type: none"> -Апартмани за смештај пословних партнера, менаџера, комерцијалиста -Објекти за смештај запослених -Пословно/службено становање <p>* становање временски ограниченог карактера, пословно становање, као компатибилна намена може да заузме до 30% грађевинске парцеле</p>
			<p>■ садржаји који су препоручени</p> <p>□ сви садржаји који су могући</p>

Становање временски ограниченог карактера, пословно становање као компатибилна намена може се јавити у свим производним и пословно-комерцијалним делатностима, тако да може заузети максимално до 30% грађевинске парцеле.

Интегрисане зелене површине и површине за спорт и рекреацију као компатибилна намена могу се јавити у свим производним и пословно-комерцијалним делатностима. Зеленило у склопу комплекса, пејзажно уређење, споменици, фонтане, мобилијар, отворени спортски терени у функцији рекреације и релаксације запослених и урбана опрема компатибилни су са свим наменама и могу се без посебних услова реализовати на свим површинама.

У наредним табелама приказани су основне претежне намене и њихово даље рашчлањење.



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Табела број 7. Расчлањивање претежних намена производне и пословно-комерцијалних делатности

1. ПРОИЗВОДНЕ ДЕЛАТНОСТИ	2. ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ
<p>1.1. ПРОИЗВОДНИ ПОГОНИ (хале)</p> <p>а) погони лаке индустрије: дрвна, дуванска, графичка, прерађивачка (прехранбена, текстилна, лака хемијска-средства за личну хигијену, лекови, хемикалије за домаћинства) грађевинских материјала, коже и обуће, целулозе и папира, гумарска.</p> <p>б) погони тешке индустрије:</p> <ul style="list-style-type: none">-металопрерађивачка,-метало-машинска (производња превозних средстава, пољопривредних машина, алата, грађевинских машина, кућних апарата)-електроиндустрија (каблови, кућни апарати, електроопрема, генератори, трансформатори)-грађевинска индустрија. <p>в) испитивање и производња материјала</p> <p>1.2. ЗАНАТСТВО-МАНУФАКТУРА</p> <ul style="list-style-type: none">-производно занатство-стари занати, мале занатске зоне-мануфактурна производња-занатски центри <p>1.3. ИТ ПРОДУКЦИЈА</p> <ul style="list-style-type: none">-едукативни центри за нове технологије-ит и тт технологије, информатика,-софтверска продукција-електроника-истраживачки и технолошко развојни центри-радионички центри-еколошко развојни центри <p>1.4. АГРОИНДУСТРИЈА И АГРОБИЗНИС (иновативни приступи и примена савремених технологија)</p> <ul style="list-style-type: none">-Прераде поврћа (садни материјали, семе, паковање и технологија замрзавања, прерада поврћа)-Прерада воћа и гррожја (садни материјали, семе, паковање и технологија замрзавања, прерада воћа)-Прерада млека, меса-Прерада жита-Специјални програми: прерађивачки, производни, складишни (специф. сировине производња, паковање и прерада меда и пчеларских производа, лековитих и ароматичног биље, цвећа, шум. плодова и гљива, екопољопривреда)-Прихватно-дистрибутивни капацитети	<p>2.1. ТРГОВАЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <ul style="list-style-type: none">-тржни центри-простори за излагање производа (изложбени салони) и продајни простори (производног занатства и др.)-великопродаја, мегамаркети-малопродаја-пијаце-продавнице специјализоване робе-локали (услужно-трговински) <p>2.2. УСЛУЖНО-СЕРВИСНЕ</p> <ul style="list-style-type: none">-робно-транспортни центри-услужно-сервисни пунктови и радионице-комерцијално-услужни/угоститељски (хотели, мотели, пансионски)-снабдевачки пунктови-складишни објекти (отворени, затворени, магацини)-енергетски снабдевачки центри (станица за снабдевање горивом)-дистрибутивни центри-откупне станице-услужно занатски (сервисни) центри-мултифункционални центри <p>2.3. АДМИНИСТРАТИВНЕ</p> <ul style="list-style-type: none">-административно пословање-пословни центри, управно-менаџментски-маркетиншки објекти (центри)-компаније и мсп-административне и управне зграде-заступништва, представништва-агенције и банкарски системи-управни објекти, административне зграде-излагачки објекти <p>2.4. ОСТАЛЕ ПРАТЕЋЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <ul style="list-style-type: none">-манифестациони простори-забавни садржаји и рекреација-културни догађаји-едукативни центри (за старе занате нпр.)-мањи привредни погони до 2 ха



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Табела број 8. Расчлањивање претежних намена спорта и рекреације, зелених површина и становања

3. СПОРТСКЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ДЕЛАТНОСТИ	5. СТАНОВАЊЕ																									
<p>3.1. СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ -спортски терени за различите спортове (терени за мале спортове, отворени, затворени - хале, балони) са пратећим комерцијалним садржајима. - спортски полигони. -спортска игралишта за различите спортове са пратећим комерцијалним садржајима.</p> <p>3.2. РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ -комплекс рекреативног зеленило уз реку -зелени рекреативни коридори (бицикличка, пешачка, трим стаза,стаза за трчање. стаза за ролере) -спортско-рекреативне зелене површине</p>	<p>5.1. СТАНОВАЊЕ* -Апартмани за смештај пословних партнера, менаџера, комерцијалиста -Објекти за смештај запослених -Пословно/службено становање</p> <p>* становање временски ограниченог карактера, пословно становање, као компатибилна намена може да заузме до 30% грађевинске парцеле</p>																									
4. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">П</td> <td style="background-color: #800080;">1.1.</td> <td style="background-color: #800080;">1.2.</td> <td style="background-color: #800080;">1.3.</td> <td style="background-color: #800080;">1.4.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">К</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">2.1.</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">2.2.</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">2.3.</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">2.4.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">З</td> <td style="background-color: #008000;">4.1.</td> <td style="background-color: #008000;">4.2.</td> <td style="background-color: #008000;">4.3.</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">Р</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">3.1.</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">3.2.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">С</td> <td style="background-color: #0000FF; color: white;">5.1.</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	П	1.1.	1.2.	1.3.	1.4.	К	2.1.	2.2.	2.3.	2.4.	З	4.1.	4.2.	4.3.		Р	3.1.	3.2.			С	5.1.			
П		1.1.	1.2.	1.3.	1.4.																					
К		2.1.	2.2.	2.3.	2.4.																					
З	4.1.	4.2.	4.3.																							
Р	3.1.	3.2.																								
С	5.1.																									
<p>4.1. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО - Заштитне зелене површине (санитарна, хигијенска функција) -Линијско зеленило</p> <p>4.2. УРЕЂЕНО СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНО ЗЕЛЕНИЛО -Спортско-рекреативне зелене површине</p> <p>4.3. ИНТЕГРИСАНЕ ЗЕЛЕНЕ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ -Зеленило у склопу радних/производних комплекса (слободно, уређено-естетско, линијско-заштитно) -Зеленило у склопу пословно - комерцијалних комплекса (слободно, уређено-естетско, линијско-заштитно)</p>																										
<p>■ садржаји који су препоручени □ сви садржаји који су могући</p>																										

Аналогно претходним корацима, у зависности од геометрије елемената простора који одређују дистрибуцију функција и садржаја могу се развити два модела:

- линеарна дистрибуција функција и садржаја (Ова моделска опција полази од претпоставке да се све категорије вредносних зона могу подвести под геометријску категорију линије или просторног појаса. Линеарни модел дистрибуције функција и садржаја се базира на утицају постојећих линијских вредносних елемената у простору и њихових потеза. На линијском моделу уочени су следећи значајни постојећи потези и њихове зоне утицаја које за себе везују одређене функције (државни путеви, планирана обилазница, остале улице и река Рача)
- пунктуална дистрибуција функција и садржаја (Ова моделска опција полази од претпоставке да се све категорије могу подвести под геометријску категорију тачке или просторног пункта. У планираном уређењу простора уочавају се



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

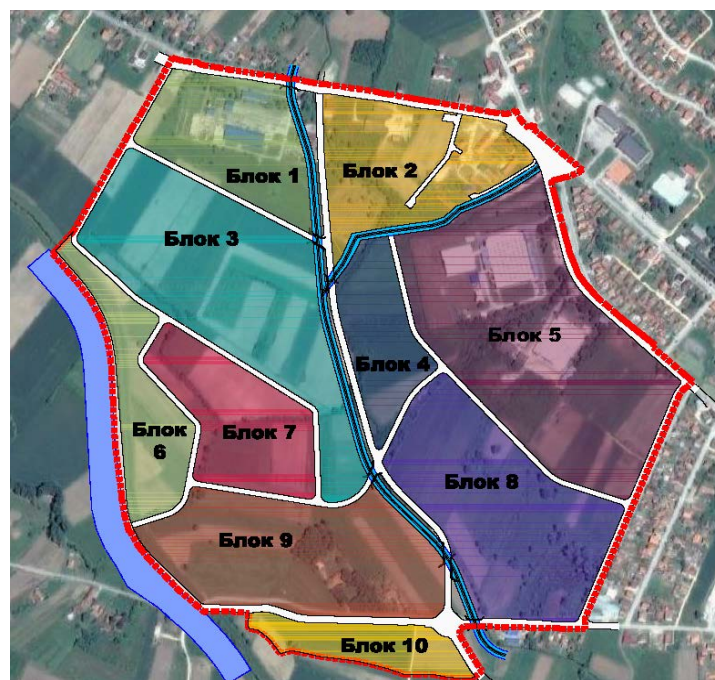
следећи значајни пунктови: раскршћа државних путева, државних и осталих намена, као и постојећи објекти у зони.

На основу урађених анализа утицаја значајних елемената простора на дистрибуцију функција и садржаја у простору, израђене моделе намене и организације простора, као и подела простора индустријске зоне у Рачи на блокове, приступило се изради синтезне карата дистрибуције функција и садржаја и организације простора. На синтезној карти су за сваки блок сублимиране функције из линијског и модела пунктова и пронађене заједничке функције, као оптималне и највероватније намене тог дела простора.

Слика број 12. Планирана блоковска подела



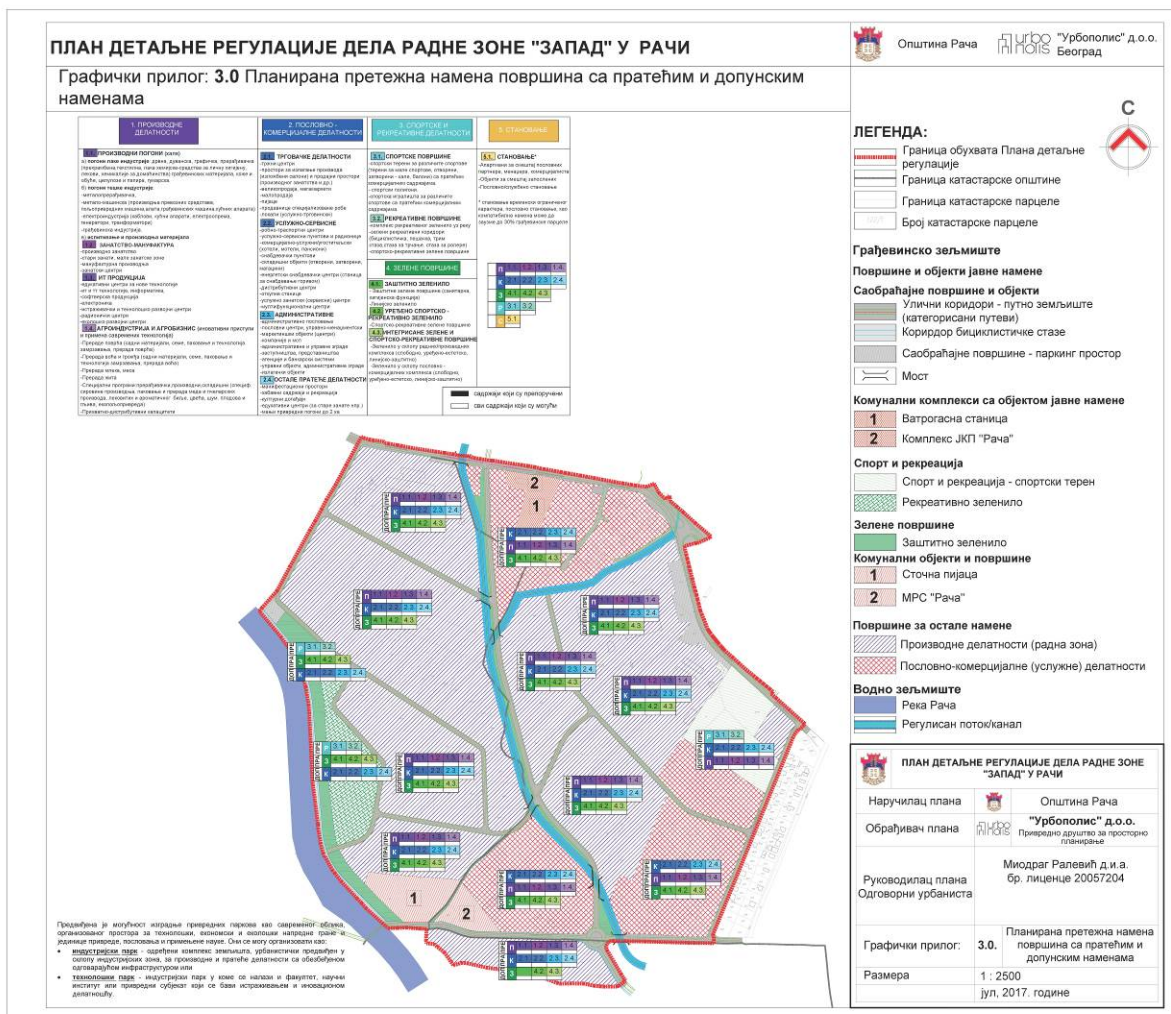
Слика број 13. Планирана блоковска подела





План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

Карта 4. Планирана претежна намена површина са пратећим и допунским наменама



6.3. Фазе реализације планског решења

Концепт планског решења предвиђа неколико основних фаза реализације:

1. Прва фаза представља уређење, чишћење и измуљавање постојећих канала и регулација корита, како би се обезбедили просторни услови за даље активности и како би се заштитило подручје од изливања великих вода.
2. Друга фаза представља изградњу предвиђене градске саобраћајнице-обилазнице, како би се на њу повезала остала планирана детаљна мрежа саобраћаја.
3. Трећа фаза представља изградња детаљне саобраћајне мреже и инфраструктурно и комунално опремање земљишта, према минималном степену комуналне опремљености, предвиђеном Планом
4. Четврта фаза представља реализација планираних садржаја према дефинисаним претжним наменама површина и допуна пратећим и допунским садржајима.

Као предуслов за све фазе, је решење имовинско-правних односа.

**6.4. Предлог основних урбанистичких параметара и правила уређења****Предлог основних урбанистичких параметара**

Претежна намена	Према ПГР-у			Према ПДР-у		
	Индекс изграђ.	Индекс заузет.	Висина објекта	Индекс изграђ.	Индекс заузет.	Висина објекта
Производне делатности	1.5	/ Зелене површине 30%	Приземље са технолошки потребном висином Административно управни П+2, 10,5м	1.9	70% Зелене површине 30%	високо приземље + технолошки потребна висина, до П+3. П+3
Пословно комерцијалне	1.0	/ Зелене површине 20%	До П+1+Пк, (3 етаж) 9,0м	2.0	70% Зелене површине 20%	П+4
Спорт и рекреација ²	0.3	/ 20% уређене зелене	П+Пк	0.5	/	Пртећи пословно-комерцијални објекти П+2 Помоћни П+Пк
Становање				Уклопити у предвиђене урбанистичке параметре у оквиру намене које се гради. Спратност: П+2, до 4 стамбене јединице		
Објекат јавне намене и ЈКП	2.0	/	П+3	2.0	/	П+3

Паркирање возила: на сопственој парцели, према нормативима.

Типологија објеката: слободностојећи објекти

Планом предвиђени степен комуналне опремљености земљишта радне зоне је следећи:

- саобраћајни приступ
- јавно водоснабдевање
- фекална канализација/водонепропусне септичке јаме
- предtretман отпадних вода
- енергетска нисконапонска мрежа
- сакупљање и евакуација комуналног отпада
- сакупљање и евакуација индустријског и опасног отпада
- акустична заштита
- имисиони појас

Уређење површина за спорт и рекреацију

На просторима за спорт и рекреацију-спортски терен могу се градити отворени спортски терени (фудбалско игралиште, поливалентно игралиште за више спортова, базени, аква парк, кошаркашко игралиште, тениски центар и остали спортови, са

² ПГР-ом предвиђено да помоћни објекти могу бити максимално до 300 м²



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

пратећим објектима у функцији основне намене; димензије спортских игралишта и оријентација и остали услови – у складу са стандардима који се примењују за спортске објекте;

Пратеће намене које се могу реализовати: свлачионице са тушевима, санитарни чвор, монтажне трибине, простор за пословање клубова са послОвно - угоститељским објектима (отвореног или затвореног типа) спратности до П+2, „балон“ сале, пејзажно уређене зелене површине са дечјим игралиштима.

На рекреативним повшинама могу се градити, компатибилне намене спортско-рекреативни и зелене рекреативни простори. Могућа је изградња бицикличке стазе, стазе за ролере, трчање, пешачење и слично.

Уз рекреативне стазе потребно је предвидети одморишта, са објектима привременог карактера, монтажно-демонтажног, спратности П. На улазима и местима укрштања стаза предвидети пунктове одморишта са надстрешницама, склоништима, клупама, чесмама, мобилних тоалетима и опционо инфо-таблама са мрежом и локацијма постављених садржаја. У близини је могуће обезбедити и објекте привременог карактера, монтажно-демонтажног, спратности П за продају минималне опреме за бициклисте.

Код уређивања простора за рекреацију обавезна је примена природних материјала (трим, малча, земљане и др.) без интервенција на терену које доводе до промена природних карактеристика земљишта. Објекти се не могу градити од бетона, већ се препоручује употреба природних материјала (дрво, камен, шиндра) и традиционалних форми.

У циљу креирања високо уређених рекреативних површина, на овим површинама предвиђа се постављање јавних чесма, уређење парковским мобилијаром (клубе, столови, корпе за отпатке, приступне стазе, парковски стубићи и светилке, реквизити за игру деце у виду тобогана, клацкалица, љуљашка), пратећих садржаја уз стазе (надастрешнице, склоништа, одморишта, шанк-барови, спремишта, просторније за опрему итд.).

Могуће је формирање и мањих спортских терена, под условом да се не нарушава природно окружење, да се испоштују услови обликовања и да је раван терен и заветрина.

Уређење зелених површина

При стварању заштитних појасева користити врсте веома отпорне на загађења (на гасове, дим и прашину). Избор врста садног материјала прилагодити основној функцији - заштити од штетних утицаја, заштити од пожара и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорасуће, декотативне врста високих, средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине). Приликом формирања заштитног зеленила избегавати алохтоне, инвазивне и алергене врсте биљака, заступљеност аутохтоних врста не треба бити испод 50%.

Уређење зеленила интегрисаног у комерцијалне и производне комплексе заснива се на испуњавању санитарно-хигијенских функција, али пре свега декоративне функције. У овим зонама могуће је комбинација дрвореда, група дрвећа и жбуња и живе ограде као и цветних површина. За зелене масиве треба бирати врсте са декоративним стаблима и крошњама, интересантним цветовима, необичних облика листова и боје. Може се применити и слободан, пејзажни начин комбиновања биљних група. Обавезни део ових површина су травњаци, који заузимају највећи део површине, који заједно са високим растињем из зеленог масива омогућавају ублажавање оштрих контура зграда. Обавезно се формирају зелени, заштитни појасеви у оквиру комплекса.



Уређење сточне пијаце

Сточна пијаца је лоцирана на ободу насеља у радној зони.

- Организација грађевинске парцеле мора да омогући функционисање свих планираних објеката и потребан технолошки процес који ће се одвијати на парцели.
- Неопходно је да садрже: продајни простор, санитарни чвор, простор за прање и дезинфекцију транспортних средстава, дезобаријере, појила, ваге за мрење животиња и камионске ваге, карантин за животиње, управну зграду и сл. Промет се врши из возила, наменских боксова и са везова; на сточној пијаци могу се продавати и занатски производи везани за садржај делокруга рада пијаце: ужарски производи, делови механизације, половне машине, алати, саднице и др.
- На парцели обезбедити простор за: портирницу, зграду пијачне управе, надстрешницу за ваге, надстрешницу за креч, плато за жито и креч, плато са боксовима за ситну стоку и везовима за крупну стоку, санитарни објекат, интерну саобраћајницу, која омогућава кружни ток саобраћаја.
- Потребно је опремити их комуналном инфраструктуром. Предвидети одвођење отпадних вода (вода од прања платоа и релативно малих количина осочних вода, које ће бити вишеструко разблажене прањем платоа) преко таложнице у мрежу градске канализације.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на циљевима одрживог развоја кроз интегрални приступ планирању, са акцентом на обезбеђење равномерног територијалног развоја, рационално коришћење земљишта, усаглашеност са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора, примену позитивних прописа и принципа на смањењу загађења животне средине и деградације предметног простора, уз обезбеђење учешћа јавности.

Очекивани ефекти израде Плана у погледу унапређења начина коришћења простора су:

- Инфраструктурно опремљено грађевинско земљишта индустријске зоне. Уређено земљишта неопходном комуналном инфраструктуром укључујући мрежу саобраћајница, водоснабдевање, каналисање отпадних вода, електромрежу, гасоводну мрежу, телекомуникациону мрежу;
- Саобраћајно повезано подручја са државним путевима.
- Умањен ризик од потенцијалних поплава на планском подручју,
- Адекватно утврђене намене и размештај садржаја, димензионисани потребни капацитети - спречавање нарушавања простора.
- Обезбеђене разноврсне понуде локација различитих величина у циљу адекватног коришћења земљишта и задовољења потреба инвеститора;
- Унапређени постојећи производни, комерцијално-пословних и остали садржаји и реализовани нови (реструктуриране постојеће и формиране нове делатности, као и развијене комплементарне делатности);
- Просторно организоване производне делатности кроз дисперзију специфичних пословно-производних садржаја у функцији индустрије, ојачане постојеће и формиране нове пословно-производне зоне/потези/пунктови.
- Развијено производно занатство, мањи специјализовани прерађивачки погони, пословно-комерцијални садржаји, трговински, туристичко- угоститељски...
- Креиран економски, социјално и еколошки одржив индустријски парк-град са свим садржајима;



План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Рачи

- Креирана повољна пословна, инвестициона клима и привлачење директних страних и домаћих инвестиција на уређеном, и комунално опремљеном грађевинском земљишту и креиран амбијент за успешно пословање који ће локалну привреду учинити конкурентнијом.
- Пораст привредних активности оних предузећа која већ постоје ради конкуренције.
- Подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање, са циљем искоришћења саобраћајних потенцијала (близине аутопута и државног пута) и потенција реке Раче и привлачења нових инвестиција;
- Развијена пословна инфраструктура и динамичнији економски раст и развој општине Рача (економска трансформација у тржишно оријентисану привреду).
- Покретање нових инвестиција и развој комерцијално-пословних и производних садржаја, сагласно принципима одрживог развоја у правцу повећања запослености, јачања конкурентности и унапређења идентитета општине Рача уз поштовање принципа уређења, коришћења и заштите простора.
- Креирање нових радних места и смањење стопе незапослености и сиромаштва у општини Рача; Нове могућности запошљавања биће понуђене локалном становништву што ће побољшати животни стандард и квалитет живота;
- Остварење позитивног утицаја на општине у окружењу, отварањем нових радних места и запошљавањем радника и из суседних општина;
- Равномернији развој и смањење регионалне неједнакости јачањем постојећих и формирањем нових пословно-производних зона/потеза/пунктова
- Економски добит свих актера (локалне самоуправе услед инвестиција, инвеститора и власника неизграђеног земљишта-парцела, радно способног становништва).
- Дефинисан и осмишљен индустријски парк као економска целина од кључног значаја за економски развој Раче (јачање економије и повећање животног стандарда грађана);
- Дефинисан и осмишљен индустријски парк као визуелно и естетско обликован и препознатљив индустријски комплекс;
- Дефинисан и осмишљен еколошки одржив индустријски парк;
- Унапређење животног амбијента и елмената животне средине концентрацијом индустријске производње на комунално и инфраструктурно опремљеним локацијама на начин да не оптерећују нормално функционисање урбаних средина.