

Наручилац:
Општина Рача
Ул. Крађорђева бр.48



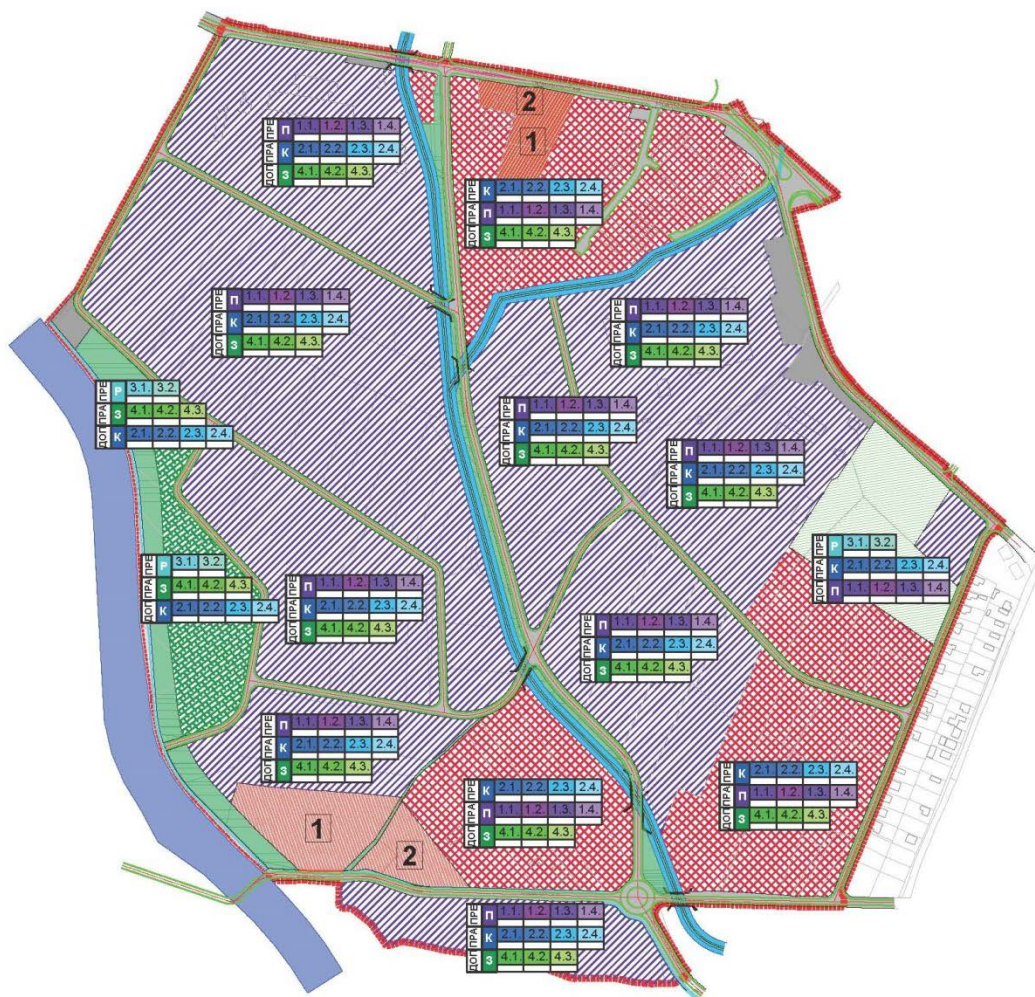
Обрађивач:
Урбополис, д.о.о. Београд
ул. Шуматовачка бр. 8



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ

-материјал за рани јавни увид-

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ



УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД

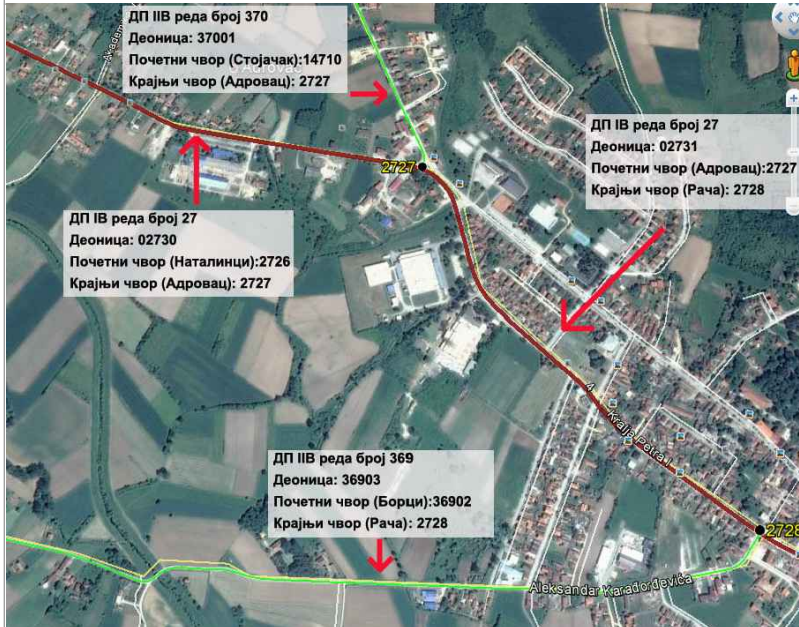


ОПШТИНА РАЧА

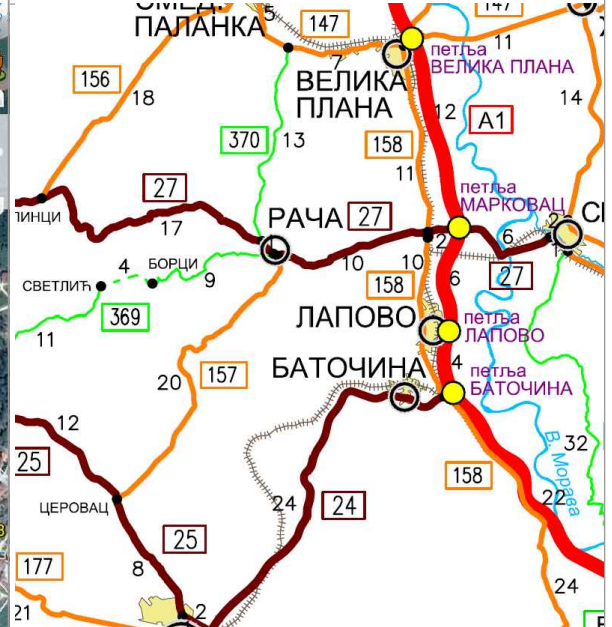
АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 1
ФОРМИРАЊЕ И ОЧУВАЊЕ ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Мрежа државних путева као основна развојна трајекторија/осовина

Мрежа државних путева I и II реда у обухвату ПДР-а радне зоне "Запад" у Рачи - ортофото приказ



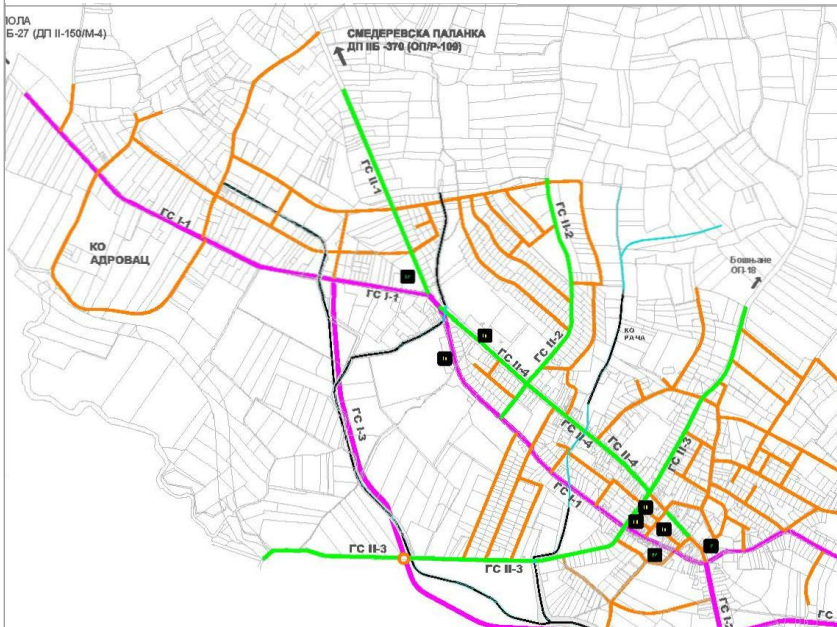
Мрежа државних путева I и II реда Реп. Србије ЈП "Путеви Србије"



Подручје радне зоне "Запад", 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, које задржавају уз унапређење и осавремењавање:

- 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); деонице број 02731 и 02730.
- ДП IIВ реда 369 (веза са државним путем 25 - Борци - Рача); деоница број 36903.

Функционална организација и функционални ранг саобраћајница према Плану генералне регулације



Планом вишег реда, Планом генералне регулације за градско насеље Рача, предвиђена је према функционалном рангу, градска саобраћајница I реда број 3, која је планирана тако да полупрстенасто, јужно од градског центра, проласком кроз радну зону "Запад" преусмери и измести саобраћај из центра насеља и повеже радну зону са мрежом државних путева.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ

URBO POLIS УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 2
ПОСТУПАК ФОРМИРАЊА ДЕТАЉНЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Постојећа саобраћајна мрежа према рангу саобраћајница



ПОСТОЈЕЋА
САОБРАЋАЈНА
МРЕЖА

Постојећа категоризација саобраћајница

- Државни пут IБ реда 27
- Државни путеви IIБ реда бр. 369 и 370
- Улица
- Некатегорисани путеви

Формирање саобраћајне мреже и блокова-варијанта 1 (сви могући правци трасирања)



ПЛАНИРАНА
САОБРАЋАЈНА МРЕЖА
- ВАРИЈАНТА 1

Након оптимизације и рационализације броја саобраћајница, није усвојена као коначна варијанта

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ



УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 3
ПОСТУПАК ФОРМИРАЊА ДЕТАЉНЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Формирање саобраћајне мреже и блокова-варијанта 2



ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА - ВАРИЈАНТА 2

Након оптимизације и рационализације броја прикључка на градску саобраћајницу, сагледавања близине раскршћа са аспекта безбедности, и услед неоствареног приступа за део катастарских парцела, није усвојена као коначна варијанта

Формирање саобраћајне мреже и блокова-варијанта 3



ПЛАНИРАНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА - ВАРИЈАНТА 3

Услед неоствареног приступа за део катастарских парцела, и неодговарајуће блоковске поделе није усвојена као коначна варијанта

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ

URBOPOLIS УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 4
ПОСТУПАК ФОРМИРАЊА ДЕТАЉНЕ САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

Формирање саобраћајне мреже и блокова-усвојена варијанта број 4



Након сагледавања свих понуђених варијанти формирања детаљне саобраћајне мреже на подручју Плана детаљне регулације, усвојена је варијанта број 4. За ову варијанту Обрађивач се пределио и препознао је као најрационалнију, услед оптимизације броја планираних саобраћајница, броја прикључка на планирану градску саобраћајницу и државне путеве. Такође водили се рачуна да пројектоване саобраћајнице испуњавају све услове са аспекта безбедности саобраћаја (угао прикључења, прегледност, близина два раскршћа итд.) као и да се обезбеди приступ свим катастарским парцелама. Као један од најзачанијих фактора, који је утицао и усмерио формирање саобраћајне мреже су постојеће катастарске парцеле, чија је геометрија максимално поштована. Планиране саобраћајнице пројектоване су по граници две суседне катастарске парцеле или су планиране на постојећим катастарским парцелама некатегорисаних путева.

Све саобраћајнице пројетоване су тако да омогућавају двосмерни саобраћај, са минималном ширином коловозних трака од 2x3,0 м, чиме је остварена проходност комуналног и ватрогасног возила.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ

URBO POLIS УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 5
ФОРМИРАЊЕ БЛОКОВА

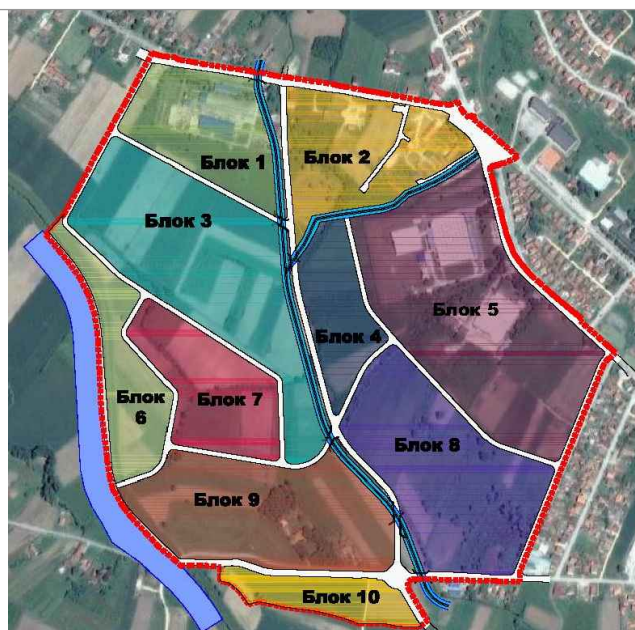
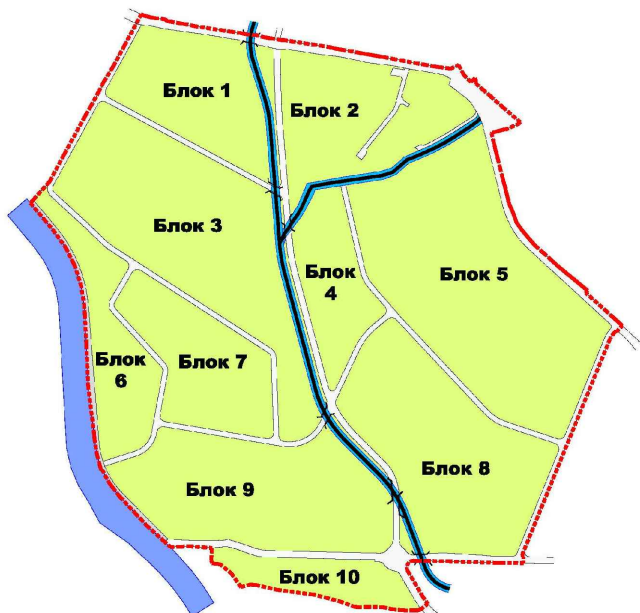
Планирана блоковска подела

Ознака и површина блока



НАЗИВ БЛОКА	Површина
Блок 1	47694.53
Блок 2	56352.72
Блок 3	104625.34
Блок 4	31161.98
Блок 5	131241.2
Блок 6	35444.13
Блок 7	45652.12
Блок 8	88048.04
Блок 9	83044.83
Блок 10	22165.16
Мали делови за зелене површине	6188.22
Канали	20206.43
Саобраћајнице	76916.49
Укупно	748741.19

Формирање саобраћајне мреже и блокова-варијанта 3



ЛЕГЕНДА

- Граница ПДР-а
- Регулациона линија (граница блока)
- Регулациона линија водених површина
- Река

- Улични коридор
- Регулисани поток
- Мост
- Блок 1 Назив блока

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ

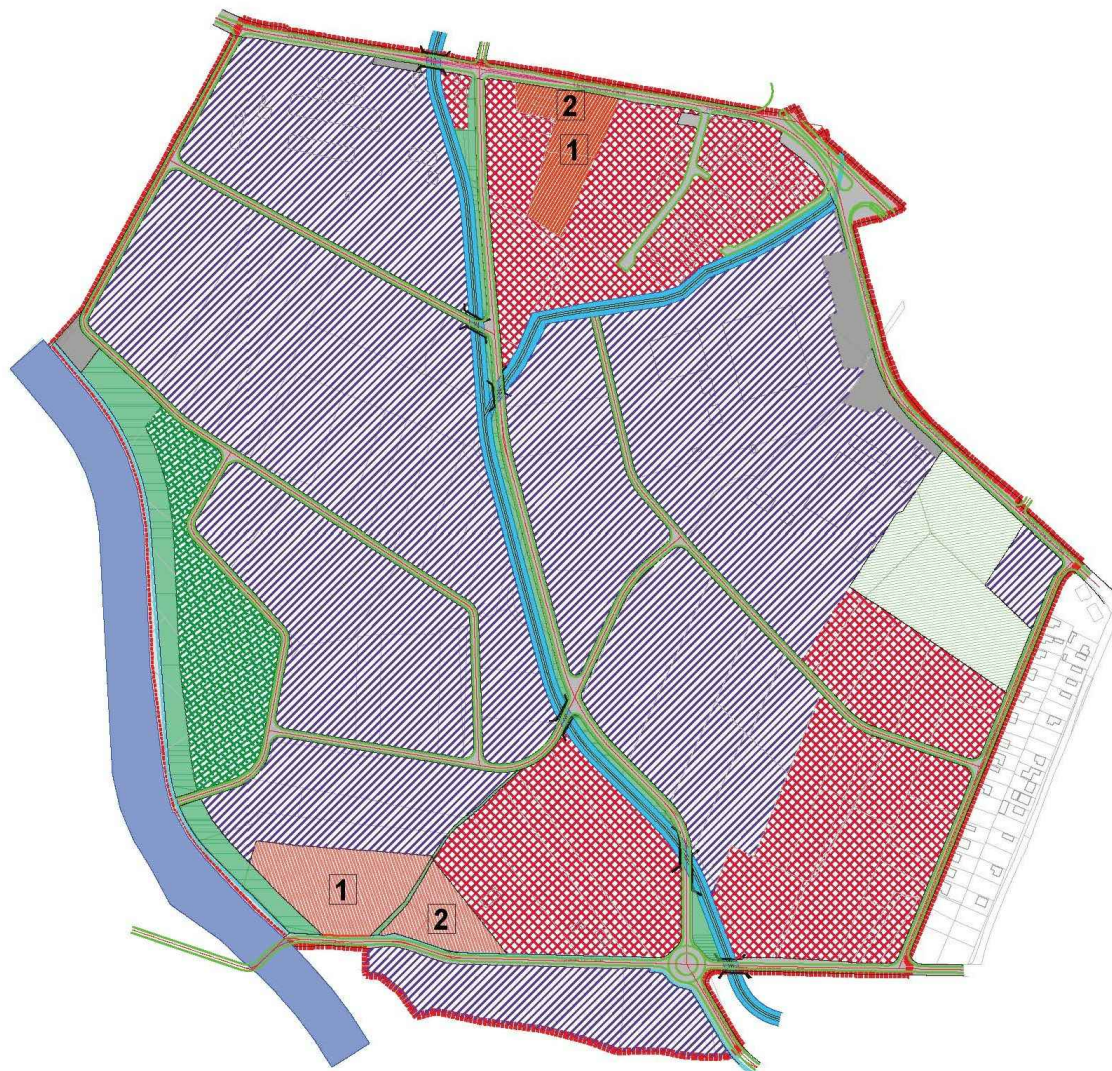
URBOPOLIS УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 6
ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Карта: Планирана претежна намена површина



Табела. Биланс планирне намене површина

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА		Површина м²	%
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 бициклическе 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.	"МСП" 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

Саобраћајне површине и објекти

- Улични коридори - путно земљиште (категорисани путеви)
- Коридор бициклическе стазе
- Саобраћајне површине - паркинг простор
- Мост

Комунални комплекси са објектом јавне намене

- 1 Ватрогасна станица
- 2 Комплекс ЈКП "Рача"

Спорт и рекреација

- Спорт и рекреација - спортски терен
- Рекреативно зеленило

Зелене површине

- Заштитно зеленило

Комунални објекти и површине

- 1 Сточна пијаца
- 2 МСП "Рача"

Површине за остале намене

- Производне делатности (радна зона)
- Пословно-комерцијалне (услугне) делатности

Водно земљиште

- Река Рача
- Регулисан поток/канал

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У РАЧИ



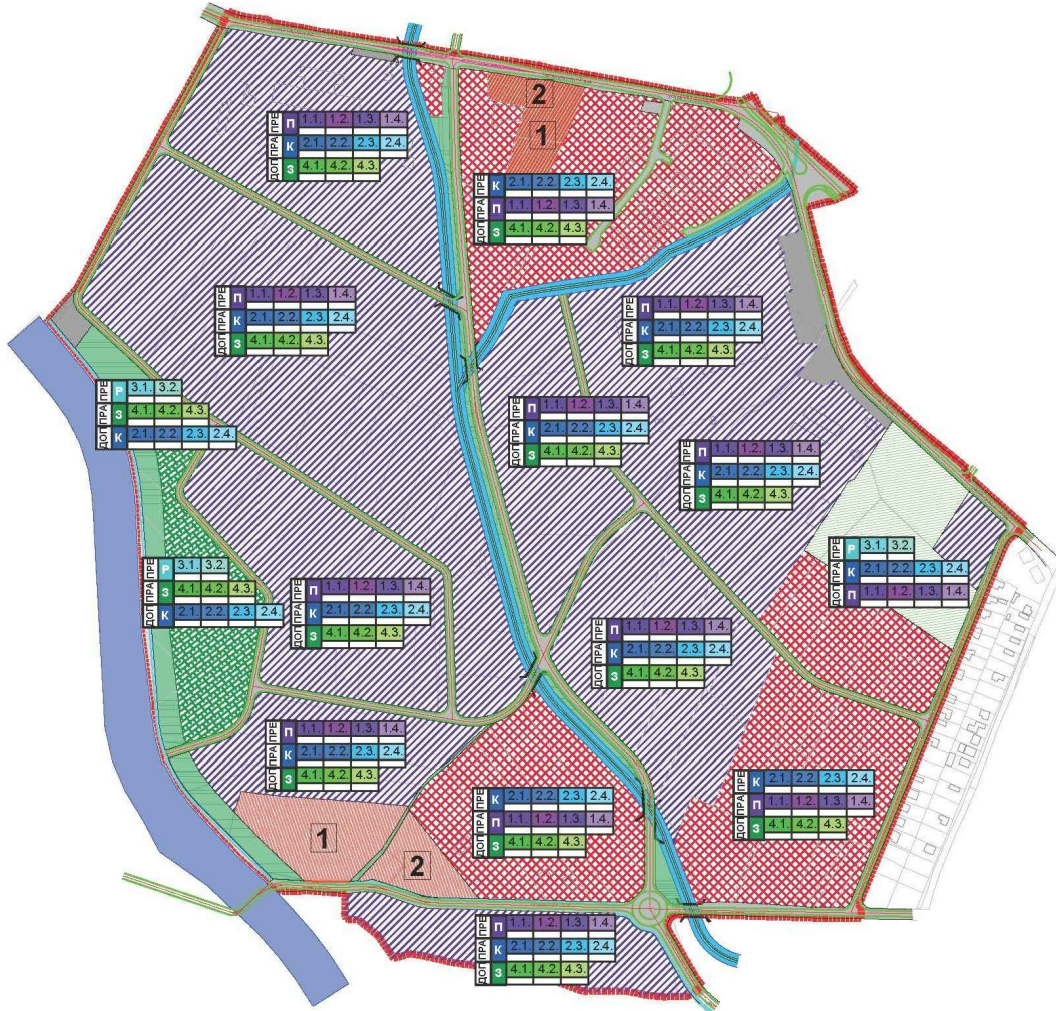
УРБОПОЛИС д.о.о. БЕОГРАД



ОПШТИНА РАЧА

АТЛАС ПОТЕНЦИЈАЛА - КАТАЛОШКИ ЛИСТ 7
ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Карта: Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина-дистрибуција намена



Табела. Матрица за дефинисање 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) погонски плав индустрије: дрвена, дубинска, графичка, прерађивачка (прерађивачке текстилне, лана хемичко-средства за личну заштиту), лекови, хемикалије за домаћинства) грађевинских материјала, кокса и обуле, целулоза и папира, гумарска.</p> <p>б) погонски тешке индустрије: металопрерађивачка, металопроизводна превозна средства, полимери/резиерне машине, апарати, грађевинских машина, кућних апарата; -електроиндустрија (каблови, кућни апарати, електропремса, генератори, трансформатори); -грађевина индустрија.</p> <p>в) ковањачке и провањачке материјала</p> <p>1.2 ЗАНАТСТВО-МАНИФАКТУРА</p> <p>-производно занатство</p> <p>-стари занати, мале занатске зоне</p> <p>-мануфактурна производња</p> <p>-занатски центри</p> <p>1.3 ИТ ПРОДУКЦИЈА</p> <p>-адукативни центри за нове технологије или ИТ тес-опције, инфраструктура,</p> <p>-софтверска производња</p> <p>-електроника</p> <p>-настрајивачки и технолошко развојни центри</p> <p>-радио-инж. центри</p> <p>-еколошко развојни центри</p> <p>1.4 АГРОИНДУСТРИЈА И АГРОБИЗНИС (уновативни приступи и примена савремених технологија)</p> <p>-Прерада поврне (сирови материјали, семе, паковање и технологија животињске, перада поврне)</p> <p>-Прерада воћа и поврћа (сирови материјали, семе, паковање и технологија замрзавања, прерада воћа)</p> <p>-Прерада млека, меса</p> <p>-Прерада жита</p> <p>-Специјални програми прерађивачки, производни, складовни (специф. сировине производња, паковање и прерада меда и пчеларских производа, лековитих и ароматичног биља, цвећа, шум. плодова и гљива, еколошкопрерада)</p> <p>-Промислено-дистрибутивни капацитети</p>	<p>2.1 ТРГОВАЧКЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <p>-тржни центри</p> <p>-простори за излагање производа (визуелне сајтови) и продајни простори (производног занатства и др.)</p> <p>-великопродаја, метамажарет и малопродаја</p> <p>-нишине</p> <p>-продајнице специјализоване робе</p> <p>-поклои (услуго-трговински)</p> <p>2.2 УСЛУЖНО-СЕРВИСНЕ</p> <p>-офисно-трговински центри</p> <p>-услуго-сервисни гунтови и радионице</p> <p>-комерцијално-услугини/гоститељски (хотели, мотели, пансионски)</p> <p>-конваљенци центри</p> <p>-ошвајачки центри (огаровни, завојници, магацини)</p> <p>-концертни саобраћајни центри (стајнице за саобраћајне гарниси)</p> <p>-дистрибутивни центри</p> <p>-услугне станице</p> <p>-услугно-зависни (сервисни) центри</p> <p>-мултифункционални центри</p> <p>2.3 АДМИНИСТРАТИВНЕ</p> <p>-административно пословање</p> <p>-пословни центри, управно-менџментни</p> <p>-намениски објекти (центри) компаније и мол</p> <p>-административне и управне зграде</p> <p>-заступништва, представништва</p> <p>-законичке и банкарски системи</p> <p>-уравни објекти, административне зграде</p> <p>-излагачни објекти</p> <p>2.4 ОСТАЛЕ ПРАТЕЋЕ ДЕЛАТНОСТИ</p> <p>-заједнички центри</p> <p>-намени привредни погони до 2 ха</p>	<p>3.1 СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ</p> <p>-спортски терени за различите спортове (терени за мале спортове, отворени, затворени - капе, бањони) са пратећим комерцијалним садржајима,</p> <p>- спортски полигоми</p> <p>-спортска ириришца за различите спортове са пратећим комерцијалним садржајима.</p> <p>3.2 РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <p>-комплекс рекреативног зеленило у реку</p> <p>-зелени рекреативни коридори (бициклички, пешачки, трча стазе, стазе за трчање, стазе за ролере)</p> <p>-спортско-рекреативне зелене површине</p> <p>4 ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</p> <p>4.1 ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <p>-Заштитно зелене површине (санитарно, хигијенско-функционално)</p> <p>-Линско зеленило</p> <p>4.2 УРЕЂЕНО СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <p>-Спорто-рекреативне зелене површине</p> <p>4.3 ИНТЕРГЕСНЕ ЗЕЛЕНЕ И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <p>-Зеленило у сусупу радних/производних комплекса (слободно, уређено-естетско, линско-заштитно)</p> <p>-Зеленило у сусупу пословно-комерцијалних комплекса (слободно, уређено-естетско, линско-заштитно)</p>	<p>5.1 СТАНОВАЊЕ*</p> <p>-Апартмански за смештај пословних партнера, менаџера, комерцијалности</p> <p>-Објекти за смештај запослених</p> <p>-Пословно-службено становање</p> <p>* становање временски ограниченог карактера, пословно становање, као комплетна намена може да заузме до 30% грађевинске парцеле</p>

Грађевинско земљиште

Површине и објекти јавне намене

Саобраћајне површине и објекти

- Улични коридори - путно земљиште (категорисани путеви)
- Коридор бицикличке стазе
- Саобраћајне површине - паркинг простор
- Мост

Комунални комплекси са објектом јавне намене

- 1 Ватрогасна станица
- 2 Комплекс ЈКП "Рача"

Спорт и рекреација

- Спорт и рекреација - спортски терен
- Рекреативно зеленило

Зелене површине

- Заштитно зеленило

Комунални објекти и површине

- 1 Сточна пијаци
- 2 МРС "Рача"

Површине за остале намене

- Производне делатности (радна зона)
- Пословно-комерцијалне (услугне) делатности

Водно земљиште

- Река Рача
- Регулисан поток/канал

садржаји који су препоручени
 сви садржаји који су могући