



План детаљне регулације
"Спортско - школског комплекса" у Рачи -
МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

- текстуални део -

Београд, 2017. године

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "СПОРТСКО - ШКОЛСКОГ КОМПЛЕКСА" 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

1.	Уводни део	1
1.1.	Правни и плански основ	1
1.2.	Повод и циљ израде Плана	1
2.	Обухват и опис границе Плана	1
3.	Плански основ - обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	2
4.	Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основна ограничења	9
5.	Планирана намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и подела простора на урбанистичке целине и подцелине	12
5.1.	Подела простора на урбанистичке целине и подцелине	12
5.2.	Планирана намена површина и предлог основних урбанистичких параметара	14
5.3.	Предлог основних урбанистичких параметара	19
6.	Циљеви уређења и изградње	20
7.	Очекивани ефекти планирања (у погледу унапређења начина коришћења простора)	21

1. Уводни део

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана је:

- 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), члан 27;
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 64/2015);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "Спортско-школског комплекса" у Рачи број 020-63/2014-I-01 од 27.11.2014. године („Службени гласник општине Рача“, од 27.11.2014. године – број 19).

Плански основ за израду Плана је:

- Просторни план општине Рача („Службени гласник општине Рача“, број 5/2012)
- План генералне регулације градског насеља Рача („Сл. гласник општине Рача“. бр. 11/12 и 14/15)

1.2. Повод и циљ израде Плана

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 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), Скупштина општине Рача, на предлог Општинског већа општине Рача, на седници одржаној дана 27.11.2014. године, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације "Спортско - школског комплекса" у Рачи.

Средства за израду Плана обезбеђују се из буџета општине Рача.

Циљ израде Плана је прилагођавање намене простора дефинисане кроз План генералне регулације градског насеља Рача, формирање јавног приступа базену, повезивање улице Карађорђево са улицом Вука Караџића, уређење неизграђених површина, као и стварање услова за развој спортско-рекреативних садржаја, развој туризма, јавних и осталих функција, саобраћајне и комуналне инфраструктуре, а све то уз еколошко очување равнотеже животног простора.

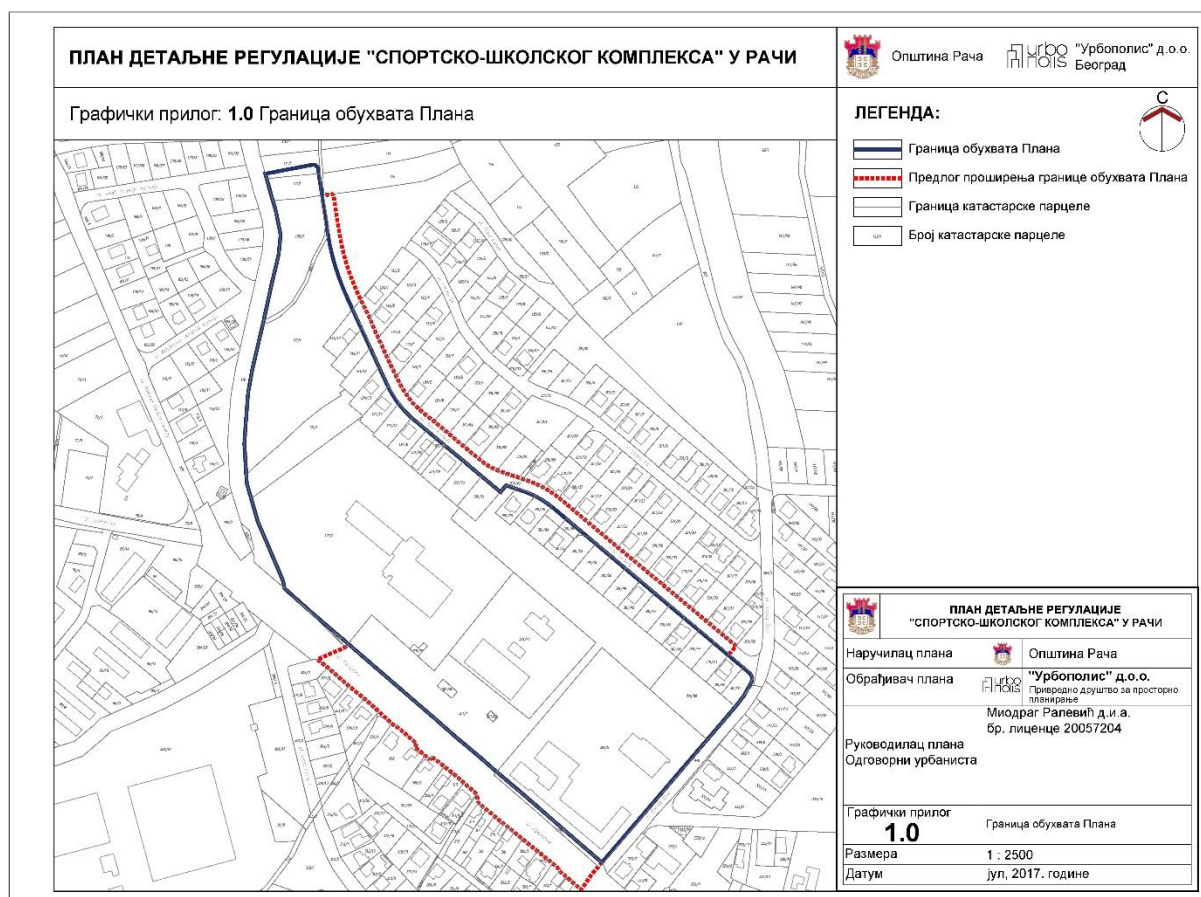
2. Обухват и опис границе Плана

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације "Спортско - школског комплекса" у Рачи, оквирна граница Плана обухвата блок између улица Светог Саве, Вука Караџића, Антонија Исаковића, потока Крагујевчић и улице Карађорђево и обухвата следеће катастарске парцеле: 301/1-део, 301/2-део, 301/40-део, 301/41-део, 301/42-део, 301/43-део, 301/44-део, 301/45-део, 301/46-део, 301/47-део, 301/48-део, 301/49-део, 301/50-део, 301/51-део, 301/52-део, 301/53, 301/54, 301/68-део, 301/69-део, 301/70-део, 301/71, 301/77, 301/78-део, 301/79-део, 301/86-део, 301/87, 301/88, 301/89-део, 301/90, 301/92-део, 109/3, 111/1-део, 112/1-део, 116/1-део, 121/1, 122/1, 124/9-део, 124/10-део, 124/11-део, 124/12-део, 124/13-део, 124/14-део, 124/15-део, 268/1-део све КО Рача.

Укупна површина обухвата Плана према Одлуци износи 9,35 ха.

Како би се обезбедио приступ свим садржајима у оквиру Плана, просторна и функционална повезаност и створили услови за формирање нове саобраћајнице која би повезала улицу Карађорђеву са улицом Вука Караџића, дат је предлог проширења обухвата Плана који обухвата делове предметних саобраћајница (ул. Карађорђеве и ул. Вука Караџића) и катастарске парцеле број 301/40, 634/1 и 634/2 све КО Рача. Површина проширења износи 1,28 ха.

Укупна површина обухвата Плана са прошрењем износи 10,63 ха.



Слика 1. Граница обухвата Плана са предлогом проширења

3. Плански основ - обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача („Сл. гласник општине Рача“ бр. 11/12 и 14/15)

Обухват плана једним делом припада просторној целини “Рача – центар”, и урбанистичкој зони I.2. - зона мешовитог становања (вишепородично и породично).

I – Просторна целина “Рача – центар” - Ова целина обухвата језгро градског насеља, са Карађорђевом улицом која се простире кроз њено средиште, правцем северозапад – југоисток. У њој су сконцентрисани најважнији објекти јавних намена-објекти државне и локалне управе, образовања, културе, као и бројне комерцијалне и услужне делатности.

Такође, део обухвата Плана припада просторној целини "Виноградско брдо" и урбанистичкој зони породичног, урбаног становања III.1.

III - Просторна целина "Виноградско брдо" - Ова целина обухвата северни део насеља, на падинама Виноградског брда, односно подручје северозападно, северно и североисточно од центра градског насеља. У оквиру ове целине, налази се, претежно плански регулисана, породична стамбена изградња, а по рубовима целине је земљиште намењено за изградњу нових стамбених објеката. У оквиру породичног становања могу да се граде допунске и пратеће намене, које не угрожавају основну намену и животну средину (комерцијалне и услужне делатности, занатске делатности, јавне службе и слично).

Грађевинско земљиште јавних намена

Основно образовање

Матична ОШ „Карађорђе“, основана 1836. године (а у саставу има 17 подручних школа: 4 осморазредне у насељима Рача, Ђуђево, М. Крчмаре и Сараново и 14 четвороразредних). Број ученика је у благом паду. У школској 2007/2008 години је било 536 ученика и 21 одељење, а у школској 2008/2009 години је било 515 ученика и 20 одељења. У односу на нормативе (6-8 m² објекта по ученику 20-25 m² комплекса по ученику), достигнуто је 5,0 m² објекта по кориснику, односно 12,30 m² комплекса по кориснику.

Нормативи и критеријуми:

- радијус опслуживања:
 - основно образовање од 1. - 4. разреда: до 1500 m;
 - основно образовање од 5. - 8. разреда: до 2500m;
- обухват становништва: око 10-12%;
- капацитет – 24 одељења (око 720 ученика);
- БРГП: 6 - 8 m² по ученику;
- комплекс: 20 - 25 m² по ученику (за рад у једној смени);
- спратност: до П+2.

Средње образовање

Средња школа „Ђура Јакшић“ основана је 1921.године, указом Краља Александра. Школу похађа око 320 ученика. У комплексу су изграђени отворени спортски терени.

Нормативи и критеријуми:

- радијус опслуживања: подручје општине
- обухват становништва: око 4-6%;
- капацитет – 35-40 одељења (око 850-900 ученика);
- БРГП: 10 - 12 m² по ученику;
- комплекс: 20 - 25 m² по ученику (за рад у једној смени);
- спратност: до П+2.

Спорт и рекреација

Простори намењени спорту и рекреацији су планирани као самостални простори, интегрисани и повезујући рекреативни простори.

За комплекс базена, предвиђена је допуна потребним пратећим садржајима.

Рекреативни (интегрисани) простори у оквиру школских и дечјих установа, планирају се као спортско-рекреативне површине у отвореном и затвореном простору.

У свим деловима градског насеља, предвиђеним за развој становања, уколико постоје просторне могућности, треба реализовати просторе за рекреацију на нивоу суседства/блока. Препоручују се следећи садржаји: терени за мале спортове, игралишта за децу, простор за одмор и пратеће зелене површине. Просторним мерама обезбедити заштиту и безбедност корисника рекреативног простора, као и заштиту околног становништва од негативних утицаја реализације рекреативних активности (бука). Већина рекреативних простора не угрожава стамбене зоне, већ доприноси квалитету тих зона. Сходно томе, могуће је лоцирати у стамбеним зонама отворене и затворене комерцијалне рекреативне садржаје различитих врста (теретане, фитнес сале, играонице и слично). Већи програми (комплекс базена, аква парк, забавни парк) се лоцирају тако да не угрожавају основну намену простора, као ни квалитет животне средине.

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

Грађевинско земљиште осталих намена

Становање

Концепт развоја становања, у планском периоду, обухвата унапређење постојећих и развој нових стамбених зона.

Унапређење постојећих зона становања обухвата:

- 1) погушћавање постојећих зона, пре свега у центру градског насеља (доградња, надградња, реконструкција);
- 2) изградњу нових стамбених објеката у зонама и потезима, на периферији насеља, по принципу "заокруживања започетих зона";
- 3) функционално унапређење – увођењем пратећих и допунских намена (трговина, пословање, угоститељство, занатске делатности), који ће допринети бољем функционисању стамбених зона;

Предвиђено је да се функција становања, у планском подручју, целини I "Рача-центар" и урбанистичкој зони I.2. - зона мешовитог становања (вишепородично и породично) одвија у оквиру спратности објеката до П+2, односно максимално 3 надземне етаже, уз могућност изградње повученог спрата, као додатне надземне етаже.

Урбанистичке опште и посебне мере заштите - Заштита животне средине - Еколошка валоризација простора – функционални екозонинг

Еколошка целину „Рача 1” - представља простор обухваћен Планом генералне регулације 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 пројеката у еколоким зонама у оквиру еколошке целине „Рача 1” дефинисане су посебне мере.

Опште мере заштите животне средине:

- обавезно је поштовање прописаних урбанистичких параметара;
- обавезно је исходовање 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.

Правила грађења за јавне објекте и службе

За реконструкцију постојећих објеката дозвољено је издавање одговарајућег Акта у складу са законом на основу овог Плана а за изградњу нових објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Основно образовање

- намена парцеле и врста објекта: објекти образовања, школски објекат, школско двориште, спортско-рекреативни простори (отворени и затворени), пејзажно уређене зелене површине
- тип објекта: слободностојећи објекат
- индекс изграђености: до 1,0
- спратност објекта: до П+1
- удаљење од граница парцеле: минимално 4,0 m

Средње образовање

· намена парцеле и врста објекта: објекти образовања, школски објекат, школско двориште, спортско-рекреативни простори (отворени и затворени), пејзажно уређене зелене површине

- тип објекта: слободностојећи објекат

- индекс изграђености: до 1,0

- спратност објекта: до П+2

- удаљење од граница парцеле: минимално 4,0 m

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 надзитета у поткровљу је максимално 1,60 m.

Правила грађења за саобраћајну инфраструктуру

Путна и улична мрежа

Градске улице II реда

Задржава се постојећа регулација градских улица које припадају, по функционалном рангу, градским улицама II реда. У деловима насеља, где се уводи нова регулација градских улица II реда, минимална ширина уличног коридора је 10m. Ширина коловоза је 6,0-6,5m, са две саобраћајне траке. Пешачки саобраћај водити преко тротоара/пешачких стаза, ширине 1,5-2,0m, уз регулациону линију. Коловозну конструкцију димензионисати за средње тежак саобраћај (повремени транспорт теретних возила).

Остале градске улице (Градске улице III реда)

У деловима насеља где се уводи нова регулација, минимална ширина уличног коридора је 8,0m. За колско-пешачке саобраћајнице, минимална ширина коридора је 5,0m. Изузетно, уколико колски прилаз служи за највише три грађевинске парцеле, планира се са минималном ширином од 3,5 m. Коловозну конструкцију димензионисати за лаки саобраћај.

Стационирани саобраћај

Паркинге за путничка возила пројектовати у складу са SRPS U.S4.234:2005, од савремених коловозних конструкција, при чему је обавезно водити рачуна о потребном броју паркинг места за возила особа са посебним потребама (најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места), њиховим димензијама (минималне ширине 3,50m) и положају у близини улаза у објекте, посебно објекте јавних намена, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013). Паркинге за аутобусе пројектовати са димензијама једног паркинг места 4,50x12,0m, од савремених коловозних конструкција.

Свака реконструкција или нова изградња условљена је обезбеђењем потребног броја паркинг места, у зависности од намене објекта, који се мора обезбедити на сопственој грађевинској парцели. Код изградње објеката јавних намена, могу се користити паркинг места у оквиру јавних, паркинг простора.

Потребан број паркинг места одређивати према следећим нормативима:

- становање - 1 ПМ/1 стан;
- пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/100m² бруто површине објекта;
- туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана;
- производне делатности - 1ПМ/200m² бруто површине објекта;

Пешачки и бициклички саобраћај

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила градских улица I и II реда, као и осталих градских улица, осим колско-пешачких пролаза, физички издвојене и заштићене од осталих видова моторног саобраћаја.

Ширина тротоара зависи од намене околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5m, а за кретање особа за посебним потребама 1,80m.

Бицикличке трасе се могу водити заједно са моторним саобраћајем, заједно са пешацима и издвојено од другог саобраћаја. Минимална ширина једносмерне бицикличке стазе је 1,50m, а двосмерне 2,50m.

Саобраћајне и слободне профиле пешачких и бицикличких стаза планирати са одвајањем разделним зеленим појасом у односу на коловоз предметних државних путева.

Посебна правила грађења на грађевинском земљишту осталих намена

- Зона мешовитог становања (вишепородично и породично) I.2.

Претежна намена: вишепородични и породични стамбени објекти

Пратећа и допунска намена: услужне/комерцијалне делатности, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене

Број стамбених једница: вишепородични објекти: 5 и више; породични објекти: до 4

Типологија објеката: слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (породични објекти): слободностојећи објекат: ширина фронта: мин. 11 m, површина парцеле: мин. 350 m²; у прекинутом и непрекинут. низу: ширина фронта: мин. 10 m, површина парцеле: мин. 300 m²;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле (вишепородични објекти): слободностојећи објекат: ширина фронта: мин. 12 m, површина парцеле: мин. 400 m²; у прекинутом и непрекинут. низу: ширина фронта: мин. 10 m, површина парцеле: мин. 350 m².

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле: слободностојећи објекти: мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију, мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију; прекинути низ: 0 m и 2,5 m; непрекинути низ: 0 m

Положај објекта у односу на задњу границу парцеле: мин. 5,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)

Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте: минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално ½ висине вишег објекта)

Положај објекта у односу на наспрамни објекат: минимално ½ висине вишег објекта

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 20%

Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,7

Максимална висина објекта и спратност: до П+2 (максимално 3 надземне етаже), уз могућност изградње повученог спрата, као додатне етаже; максимално 10,50 m до коте венца

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана.

- Зона породичног, урбаног становања III.1

Претежна намена: породични стамбени објекти

Пратећа и допунска намена: услужне/комерцијалне делатности, објекти јавне намене, спорт и рекреација, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене

Број стамбених једница: до 4

Типологија објеката: слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

слободностојећи објекат: ширина фронта: мин. 12 m; површина парцеле: мин. 400 m²;

у прекинутом и непрекинут. низу: ширина фронта: мин. 10 m; површина парцеле: мин. 350 m²;

Положај објекта у односу на бочне границе парцеле:

слободностојећи објекти: мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију; мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију

прекинути низ: 0 m и 2,5 m

непрекинути низ: 0 m

Положај објекта у односу на задњу границу парцеле: мин. 5,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)

Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте: минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта)

Положај објекта у односу на наспрамни објекат: минимално $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 25%

Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,0

Максимална висина објекта и спратност: до П+1+Пк (максимално 3 надземне етажe)
максимално 9,0 m до коте венца

Паркирање возила: на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Зона	Вишепородично и породично становање
Степен комуналне опремљености	С, ЈВ, АК, ФК, ЕНН, ТК, КО, АЗ
С – саобраћајни приступ	ЕНН -енергетска нисконапонска мрежа
ЈВ – јавно водоснабдевање	ТК – телекомуникациона мрежа
АК – атмосферска канализација	КО- сакупљање и евакуација комуналног отпада
ФК – фекална канализација	АЗ – акустична заштита

4. Опис постојећег стања, начина коришћења простора и основна ограничења

Обухват Плана у највећој мери чине површине јавне намене и то 56.70% укупне површине првобитног обухвата Плана, односно 61.91% у односу на проширење обухвата Плана. Површине јавне намене у оквиру обухвата Плана подразумевају:

- јавне објекте и то: објекат основног образовања (матична ОШ „Карађорђе“) и објекат средњег образовања (СШ „Ђура Јакшић“)
- спорт и рекреацију – базен
- саобраћајну инфраструктуру односно саобраћајни објекат – паркинг.
- *Основно образовање*

Објекат ОШ „Карађорђе“ се налази у улици Карађорђевој, на кп.бр. 122/1 КО Рача, док се пратећи садржаји (површине намењене спорту и рекреацији) налазе на деловима катастарских парцела број 121/1 и 301/1 обе КО Рача. Површина комплекса школе износи око 2,78 ха. Објекат ОШ „Карађорђе“ је изграђен 1997.године, спратности Су+П+2, укупне површине око 2.650 m² и са физкултурном салом, површине око 2.325 m².

Средња школа „Ђура Јакшић“ се налази у Карађорђевој улици, на кп.бр. 301/2 КО Рача. Површина комплекса школе са пратећим спортско – рекреативним садржајима износи 1,56 ха. Објекат је изграђен 1960. године, приземни је, површине око 1.200 m² и са физкултурном салом, површине око 395 m². У оквиру комплекса средње школе налази се новоизграђени тениски терен, као и два терена (терен за кошарку и терен за фудбал).

Површине осталих намена у оквиру обухвата Плана чине 43.30% укупне површине првобитног обухвата Плана, односно 38.09% у односу на проширење обухвата Плана.

Површине осталих намена у највећој мери чине неизграђене површине и то 25.89% укупне површине првобитног обухвата Плана односно 22.7% у односу на проширење обухвата Плана и становање које је заступено 17.41% од укупне површине првобитног обухвата Плана тј. 15.32% у односу на проширење обухвата Плана.

Становање је претежно породично а спратност ових објеката износи максимално три надземне етажe (П+1+Пк односно П+2). Бонитет стамбених објеката је добар. Изузетак чине приземни објекти уз Карађорђеву улицу, у близини базена и ОШ „Карађорђе“.

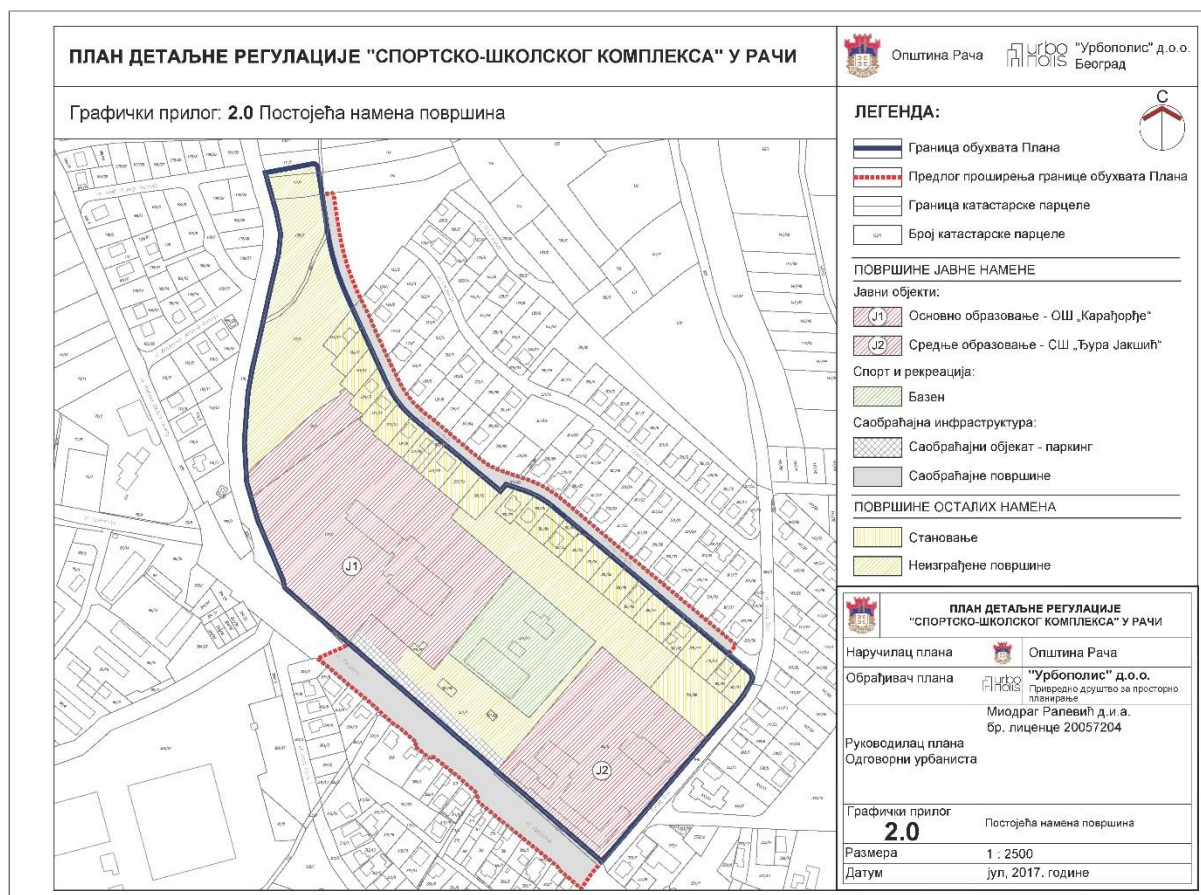
Дуж југоисточне и југозападне границе обухвата налазе се саобраћајнице II реда (путни правци-коридори општинских путева и путева који су прекатегорисани у државне путеве) и то:

- ГС II број 2, чија се траса поклапа са улицом Светог Саве, и која води ка насељу Бошњане

- ГС II број 4, чија траса се поклапа са Карађорђевом улицом, од Опленачке улице до ул. Александра Карађорђевића;

Дуж североисточне границе простире се улица Вука Караџића која према категоризацији припада осталим улицама (мањим сабирним, стамбеним и приступним улицама). Мрежа ових саобраћајница је формирана, углавном, надоградњом постојеће мреже, за потребе стамбених зона.

ГС II број 4 (улица Карађорђева) излази на ГС I број 1, чија траса прати коридор државног пута I Б реда број 27. (М-4) на проласку кроз градско насеље и поклапа се са градским улицама Опленачком, Краља Петра I, Цара Лазара и путном деоницом кроз Доњу Рачу.



Слика 2. Постојећа намена површина

намена	површина		процент %
	м ²	а	
површине јавне намене			
јавни објекти	43446.42	434.46	46.46
спорт и рекреација	7559.57	75.60	8.09
саобраћајна инфраструктура	2011.18	20.11	2.15
укупно за површине јавне намене:	53017.17	530.17	56.70
површине осталих намена			
становање	16283.15	162.83	17.41
неизграђене површине	24207.78	242.08	25.89
укупно за површине осталих намена:	40490.93	404.90	43.30
укупно:	93508.10	935.08	100.00

Табела 1. Преглед површина постојеће намене првобитног обухвата Плана

намена	површина		процент %
	м ²	а	
површине јавне намене			
јавни објекти	43446.42	434.46	40.87
спорт и рекреација	7559.57	75.60	7.11
саобраћајна инфраструктура	14803.25	148.03	13.93
укупно за површине јавне намене:	65809.24	658.09	61.91
површине осталих намена			
становање	16283.15	162.83	15.32
неизграђене површине	24207.78	242.08	22.77
укупно за површине осталих намена:	40490.93	404.90	38.09
укупно:	106300.17	1063.00	100.00

Табела 2. Преглед површина постојеће намене површина за обухват проширења Плана

Основна ограничења

Ограничења планирања подручја Плана указују на потребу посебне пажње при обликовању овог дела простора, имајући у виду следеће:

- границе Плана су у оквиру граница еколошке целине, што уз предности очуваног подручја насеља Раче, обавезује на поштовање свих еколошких услова очувања простора

- подручје Плана захвата делове две просторне целине, које се разликују у односу на морфолошке карактеристике, положај у односу на насеље и претежне намене (језгро градског насеља – део просторне целине „Рача-центар“ и део просторне целине „Виноградарско брдо“) и њихово просторно обједињавање у Плану подразумева потребу функционалног и естетског усаглашавања планираних намена (претежно јавне намене спортско рекреативног центра и намене породичног урбаног становања)

- упутство тј. стечена обавеза погушћавања постојећег подручја породичног становања (доградња, надградња, реконструкција) захтевно је у смислу стилског усаглашавања постојеће, разнородне изграђене структуре у процесу повећања појединачних капацитета и стварања јединствене амбијенталне целине на ободу јавног простора
- богат садржај Плана дефинисан Пројектним задатком Наручиоца потребно је реализовати на релативно ограниченом простору (ревитализација и обогаћивање спортских садржаја у оквиру постојећег спортско-школског центра), што као ограничење има узајамно тангирање појединих функција и комуникација
- осим планирања интегрисаних и самосталних рекреативних површина на подручју Плана, спортско-рекреативни простор Плана треба повезати и са повезујућим рекреативним наменама на подручју насеља Раче (на пример умрежавање свих бициклических стаза, повезивање пешачких токова, повезивање других рекреативних зона)
- терен подручја Плана у наглашеном паду указује на потребу посебних улагања у реализацији инфраструктурне опреме као и захтевно партерно уређење јавног простора у смислу задовољења свих услова функционалног и безбедног коришћења (степеништа, рампе, платои итд.) и остварења високих естетских критеријума
- намена породичног становања у непосредном окружењу тј. у залеђу спортско-рекреативног центра истиче потребу обезбеђења стамбеног насеља, тј. становништва, од утицаја коришћења простора јавних намена, изискујући потребу контролисања приватног простора и заштиту од буке, посебно у летњем периоду
- неопходно је унапређење комуналне инфраструктуре постојећег породичног насеља, у смислу контролисања отпадних вода, прописаног решавања одводњавања на подручју целог Плана, решавање озелењавања и сл.

5. Планирана намена површина, предлог основних урбанистичких параметара и подела простора на урбанистичке целине и подцелине

5.1. Подела простора на урбанистичке целине и подцелине

Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и подцелине извршена је на основу карактеристика простора, дистрибуције различитих садржаја и њиховог међусобног комбиновања. Карактеристичне урбанистичке целине подељене су на урбанистичке подцелине означене су

Обухват плана подељен је на четири карактеристичне целине и то:

урбанистичка целина I – јавни објекти

У оквиру урбанистичке целине налазе се објекти јавне намене и то објекти основног и средњег образовања уз пратеће спортско – рекреативне садржаје. Подељена је на две урбанистичке подцелине (I.1 и I.1). Обухвата југоисточни и централни део обухвата Плана. Површина наведене урбанистичке целине износи 4.42 ха.

урбанистичка целина II – спорт и рекреација

У оквиру наведене урбанистичке целине налазе се површине чија је претежна намена спорт и рекреација (базен и спортско – рекреативне површине у северозападном делу обухвата Плана). Подељена је на две карактеристичне урбанистичке подцелине (II.1 и

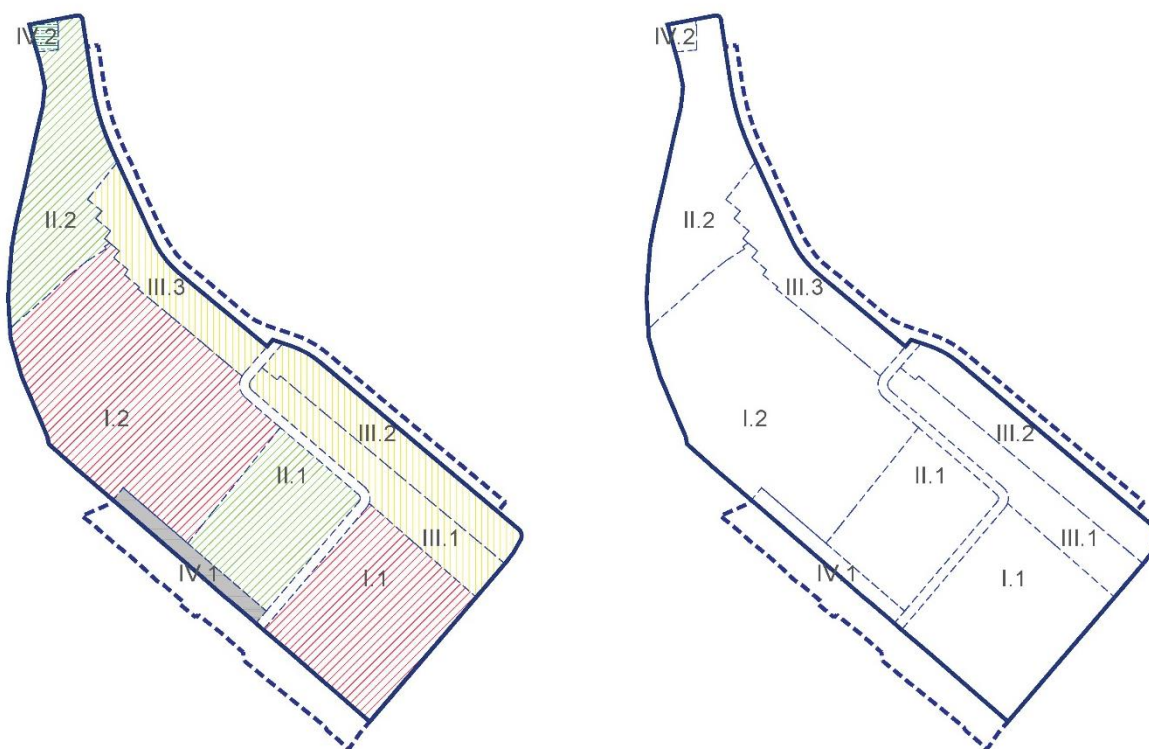
II.2). Обухвата северозападни и централни део обухвата Плана. Површина наведене урбанистичке целине износи 2.29 ха.

урбанистичка целина III – становање

Наведену урбанистичку целину чине површине чија је претежна намена становање. Обухвата северни и североисточни део обухвата Плана. С обзиром на морфолошке, обликовне и карактеристике које се односе на типологију објеката, наведена урбанистичка целина је подељена на три урбанистичке подцелине (III.1, III.2 и III.3). Површина наведене урбанистичке целине износи 2.13 ха.

урбанистичка целина IV – заштитно зеленило и саобраћајна инфраструктура

Предметна урбанистичка целина подразумева површине јавне намене које се односе на заштитно зеленило у северозападном делу обухвата Плана и површине саобраћајне инфраструктуре односно паркинг површине у јужном делу обухвата Плана. Подељена је на две урбанистичке подцелине (IV.1 и IV.2). Површина наведене урбанистичке целине износи 0.26 ха.



Слика 3. Подела обухвата Плана на карактеристичне целине и подцелине

урбанистичка подцелина	површина		процентуална заступљеност %
	м2	а	
I.1	15602,61	156,03	14,68
I.2	28622,41	286,22	26,93
II.1	10579,49	105,80	9,95
II.2	12340,04	123,40	11,61
III.1	7465,98	74,66	7,02
III.2	7442,11	74,42	7,00
III.3	6349,51	63,49	5,97
IV.1	2045,04	20,45	1,92
IV.2	500,09	5,00	0,47
укупно за урб, подцелине:	90947,28	909,47	85,56
саобраћајне површине	15352,89	153,53	14,44
укупно за обухват Плана:	106300,17	1063,00	100

Табела 3. Преглед површина и процентуалне заступљености карактеристичних урбанистичких подцелина у оквиру обухвата Плана

5.2. Планирана намена површина и предлог основних урбанистичких параметара

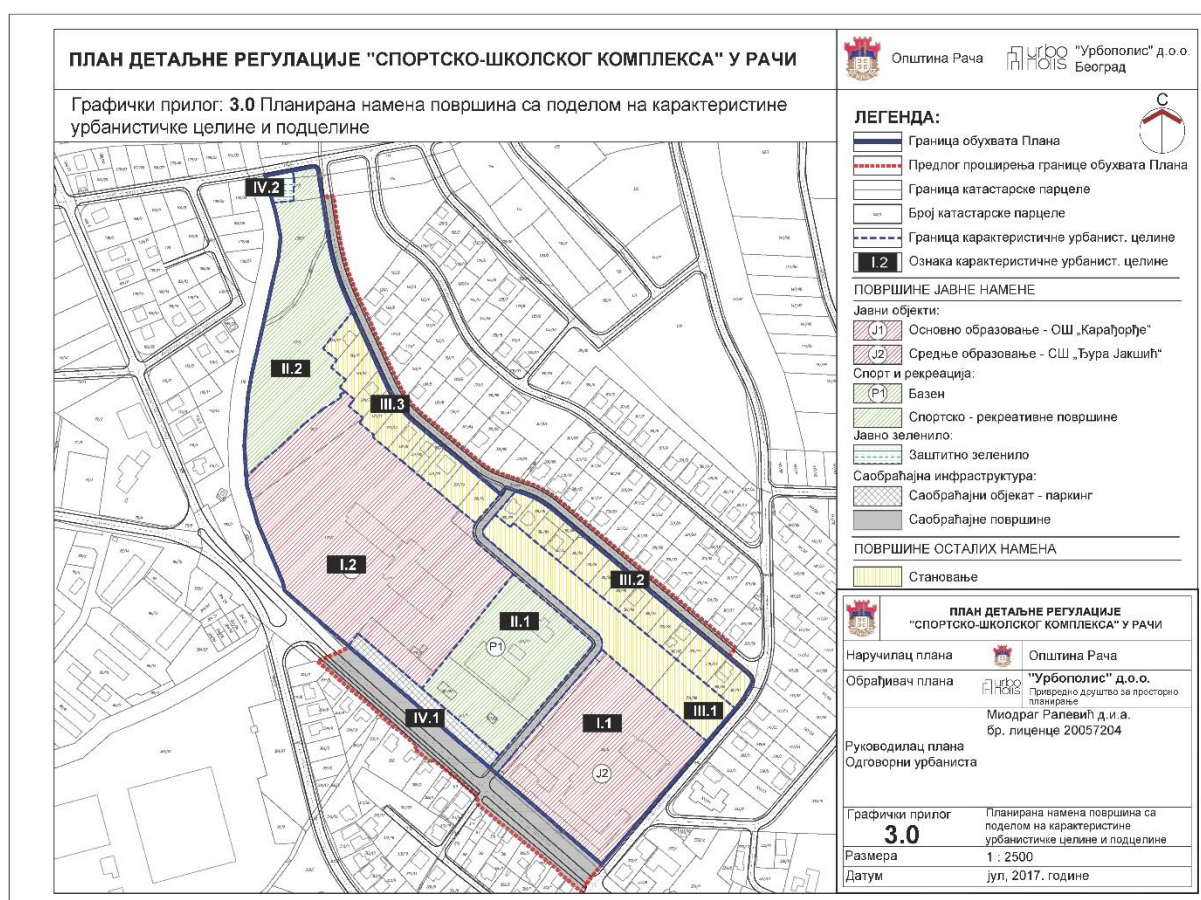
Основна подела простора обухвата Плана извршена је на површине јавних намена и површине осталих намена. Планиране површине јавне намене подразумевају објекте јавне намене, површине намењене спорту и рекреацији, саобраћајну инфраструктуру и заштитно зеленило, док површине осталих намена подразумевају становање. Површине јавне намене обухватају највећи проценат планираних намена у оквиру обухвата Плана и то 77.26% у односу на првобитни обухват Плана и 80% у односу на проширење обухвата Плана. Површине осталих намена обухватају 22.74% у односу на првобитни обухват Плана и 20% у односу на проширење обухвата Плана.

намена	површина		процент %
	м ²	а	
површине јавне намене			
јавни објекти	44214.88	442.15	47.29
спорт и рекреација	22920.36	229.20	24.51
саобраћајна инфраструктура	4611.38	46.11	4.93
заштитно зеленило	500.09	5.00	0.53
укупно за површине јавне намене:	72246.71	722.46	77,26
површине осталих намена			
становање	21261.39	212.62	22.74
укупно за површине осталих намена:	21261.39	212.62	22.74
укупно:	93508.10	935.08	100.00

Табела 3. Преглед површина планиране намене првобитног обухвата Плана

намена	површина		процент %
	м ²	а	
површине јавне намене			
јавни објекти	44214.88	442.15	41.60
спорт и рекреација	22920.36	229.20	21.56
саобраћајна инфраструктура	17403.45	174.03	16.37
заштитно зеленило	500.09	5.00	0.47
укупно за површине јавне намене:	85038.78	850,39	80.00
површине осталих намена			
становање	21261.39	212.62	20.00
укупно за површине осталих намена:	21261.39	212.62	20.00
укупно:	106300.17	1063.00	100.00

Табела 4. Преглед површина планиране намене површина за обухват проширења Плана



Слика 4. Планирана намена површина са поделом на урбанистичке целине и подцелине

Како би се што успешније одговорило на задатак формирања адекватних намена, односно функција, садржаја и активности, формирана је листа свих примерених, адекватних и пожељних садржаја, који се везују за обухват Плана, а све у складу са важећим Планом генералне регулације градског насеља Рача. Такође, постојеће стање, анализирани ресурси и уочени потенцијали за предметно подручје утицали су на формирање матрице планираних намена.

Планиране намене, функције и садржаји простора подељени су у три категорије у зависности од њихове доминације и значаја у простору и интеракције са другим садржајима, и то на:

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

Намене су приказане табеларно, а у зависности од урбанистичке целине односно подцелине за које се дефинишу могуће је вршити комбинацију више различитих функција, садржаја и активности. Поред претежне намене, намена у оквиру Плана дефинисана је и као пратећа и допунска. Један од критеријума за дефинисање пратећих и допунских намена јесте компатибилност намена. Тако се пратеће и допунске намене дефинишу као функције које нису неопходне да се нађу у простору уз претежну намену, али је пожељно да се оне ипак десе ради реализације већег броја интереса и укупног квалитета простора.

Приликом дефинисања планиране намене формиране су шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја. Први корак у формирању матрица представља дефинисање основних намена. Основне намене су: објекти и површине јавне намене, спорт и рекреација, становање, пословно – комерцијалне делатности и туризам.

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

У даљој разради за сваку основну намену врши 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 урбанистичких целина и подцелина.

Основне намене рашчлањене су на следећи начин:

1) Објекти и површине јавне намене

1.1. Објекти јавне намене, 1.2. Јавно зеленило

2) Спорт и рекреација

2.1. Самосталне спортско - рекреативне површине, 2.2. Интегрисане спортско - рекреативне површине, 2.3. Повезујуће / линеарне спортско - рекреативне површине, 2.4. Спортско - рекреативне површине у оквиру суседства / блока

3) Становање

3.1. Породично, 3.2. Вишепородично, 3.3. Мешовито (становање са пословањем), 3.4. Специфично

4) Пословно – комерцијалне делатности

4.1. Објекти намењени пословању, 4.2. Комерцијални објекти, 4.3. Услужни објекти, 4.4. Угоститељство

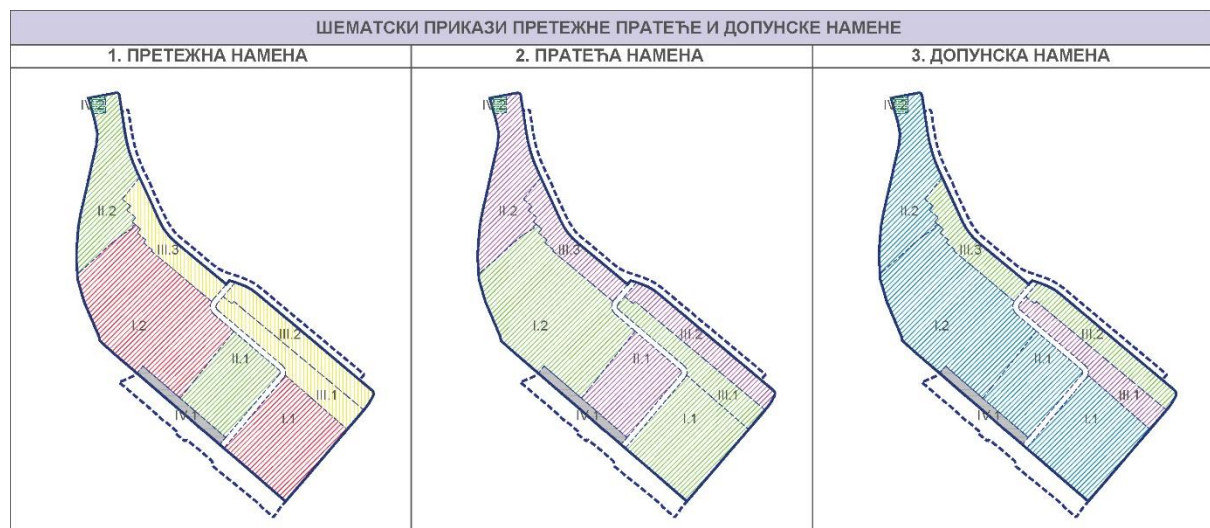
5) Туризам

5.1. Спортско – рекреативни туризам, 5.2. Манифестациони туризам, 5.3. Образовни туризам

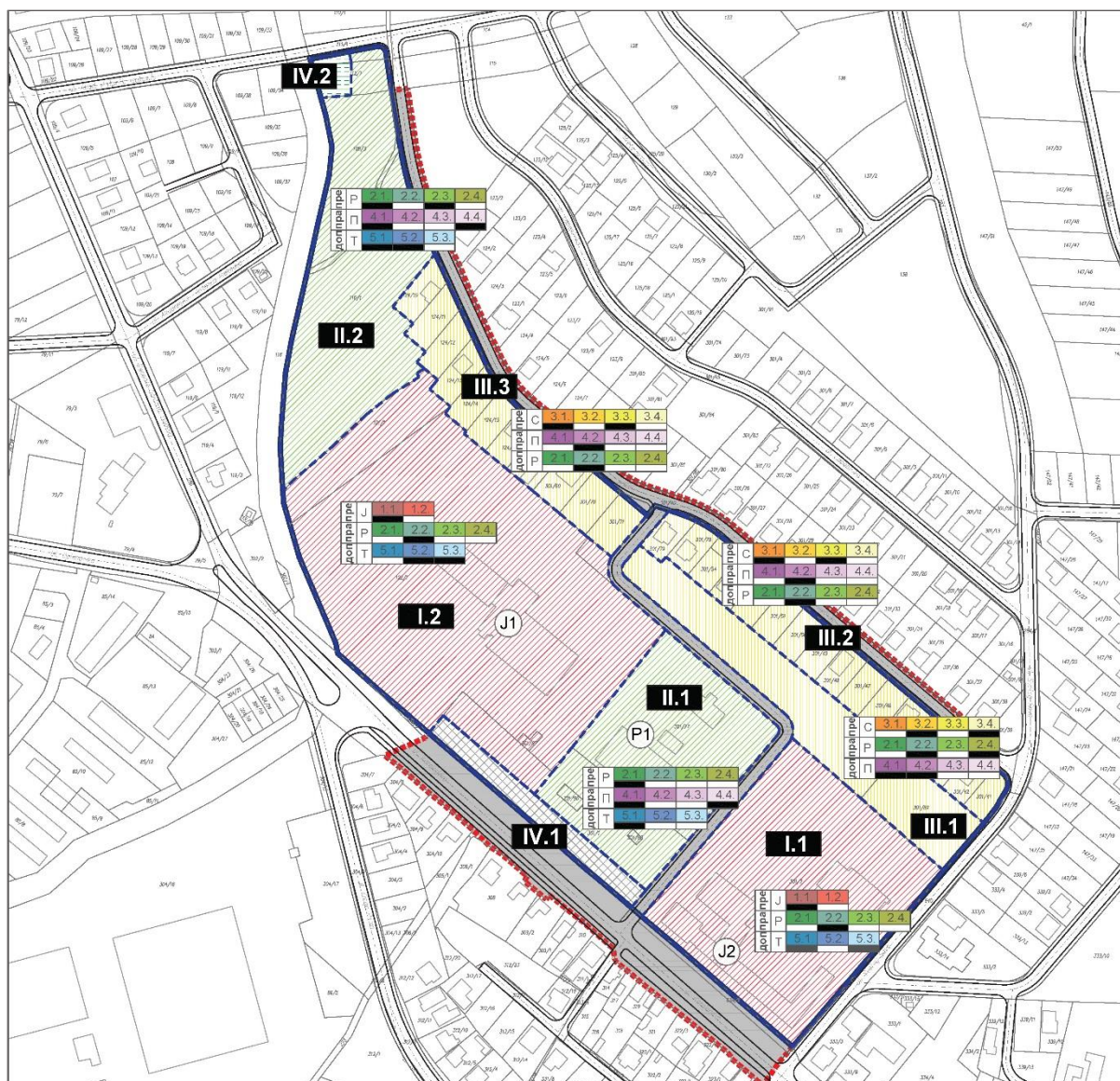
У оквиру табеле приказане су основне намене и њихово рашчлањивање:

1. ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	2. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	3. СТАНОВАЊЕ	4. ПОСЛОВНО - КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	5. ТУРИЗАМ
<p>1.1 ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекти основног и средњег образовања, деље заштите, културе и др. <p>1.2 ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО</p> <ul style="list-style-type: none"> - јавне зелене површине (паркови, скверови) - линеарно зеленило (дуж улица) - зеленило интегрисано у комплексе јавних намена - зеленило интегрисано у комплексе осталих намена 	<p>2.1 САМОСТАЛНЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> - терени за мале спортове (отворени и затворени) - игралишта за децу - теретане на отвореном - базени - аква парк - балон сале <p>2.2 ИНТЕГРИСАНЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> - спортско - рекреативни простори у оквиру становања * теретана * фитнес сале * играонице и сл. - спортско - рекреативни садржаји интегрисани у оквиру јавних и осталих површина <p>2.3 ПОВЕЗУЈУЋЕ / ЛИНЕАРНЕ СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> - пешачки токови - бициклистички токови - трим стазе <p>2.4 СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ У ОКВИРУ СУСЕДСТВА / БЛОКА</p> <ul style="list-style-type: none"> - пратеће зелене површине - простор за одмор и игру деце 	<p>3.1 ПОРОДИЧНО</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 4 стамбене јединице - слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу <p>3.2 ВИШЕПОРОДИЧНО</p> <ul style="list-style-type: none"> - 5 и више стамбених јединица - слободностојећи објекти, објекти у прекинутом и непрекинутом низу <p>3.3 МЕШОВИТО (СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекти породичног и вишепородичног становања са пословањем <p>3.4 СПЕЦИФИЧНО</p> <ul style="list-style-type: none"> - ученички дом - повремено / привремено становање 	<p>4.1 ОБЈЕКТИ НАМЕЊЕНИ ПОСЛОВАЊУ</p> <ul style="list-style-type: none"> - објекти намењени пословању клубова у склопу спортско - рекреативних садржаја - пословање интегрисано у оквиру становања <p>4.2 КОМЕРЦИЈАЛНИ ОБЈЕКТИ</p> <ul style="list-style-type: none"> - трговина на велико и мало - продавнице специјализоване робе - локали <p>4.3 УСЛУЖНИ ОБЈЕКТИ / УСЛУГЕ</p> <ul style="list-style-type: none"> - сервиси - снабдевање <p>4.4 УГОСТИТЕЉСТВО</p> <ul style="list-style-type: none"> - мањи угоститељски објекти уз спортско - рекреативне садржаје - смештајни капацитети интегрисани у оквиру спортско - рекреативних и/или површина осталих намена 	<p>5.1 СПОРТСКО - РЕКРЕАТИВНИ ТУРИЗАМ</p> <ul style="list-style-type: none"> - такмичарски спортски туризам (домаћи и међународни, активни или пасивни, индивидуални или организивани) - зимски спортско - рекреативни туризам (спортске игре на снегу и леду и сл.) - летњи спортско - рекреативни туризам (шетње, трчање, спортске игре, бициклизам и сл.) - изnajмљивање и коришћење спортских објеката и опреме - школе учења разл. спортских вештина <p>5.2 МАНИФЕСТАЦИОНИ ТУРИЗАМ</p> <ul style="list-style-type: none"> - културне свечаности (фестивали, карневали и сл.) - уметнички и забавни (концерти, доделе награда, изложбе и сл.) <p>5.3 ОБРАЗОВНИ ТУРИЗАМ</p> <ul style="list-style-type: none"> - летње школе, семинари, радионице
<p>■ намене и садржаји који су препоручени</p> <p>□ намене и садржаји који су могући</p>				

Слика 5. Табела планираних намена, функција и садржаја простора



Слика 6. Шематски приказ планираних претежних, пратећих и допунских намена



Слика 7. Дистрибуција планираних претежних, пратећих и допунских намена

урбанистичка подцелина	планирана намена		
	претежна	пратећа	допунска
I.1	објекти јавне намене	спорт и рекреација	туризам
I.2	објекти јавне намене	спорт и рекреација	туризам

урбанистичка подцелина	планирана намена		
	претежна	пратећа	допунска
II.1	спорт и рекреација	пословно – комерцијалне делатности	туризам
II.2	спорт и рекреација	пословно – комерцијалне делатности	туризам

урбанистичка подцелина	планирана намена		
	претежна	пратећа	допунска
III.1	становање	спорт и рекреација	пословно – комерцијалне делатности
III.2	становање	пословно – комерцијалне делатности	спорт и рекреација
III.3	становање	пословно – комерцијалне делатности	спорт и рекреација

урбанистичка подцелина	планирана намена		
	претежна	пратећа	допунска
IV.1	саобраћајни објекат - паркинг	/	/
IV.2	заштитно зеленило	/	/

Табела 5. Преглед претежних, пратећих и допунских намена површина по урбанистичким подцелинама

5.3. Предлог основних урбанистичких параметара

урб. подцелина	намена	Према Плану генералне регулације насеља Рача		Према Плану детаљне регулације "Спортско - школског комплекса" у Рачи	
		ИИ	спратност	ИИ	спратност
I.1	објекти јавне намене	1,0	П+2	1,0	П+2
I.2	објекти јавне намене	1,0	П + 1	1,0	П + 1
II.1	спорт и рекреација	0,3 (БРГП до 300 м2)	П + Пк	0,5	П + 2
II.2	спорт и рекреација	0,3 (БРГП до 300 м2)	П + Пк	0,5	П + 2
III.1	становање	1,7	П + 2	2,0	П + 4
III.2	становање	1,0	П + 1 + Пк	1,2	П + 2
III.3	становање	1,0	П + 1 + Пк	1,2	П + 2
IV.1	саобраћајни објекат - паркинг	/	/	/	/
IV.2	заштитно зеленило	/	/	/	/

Табела 5. Преглед урбанистичких параметара према урбанистичким подцелинама

6. Циљеви уређења и изградње

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

- спровођење одредби локалне самоуправе о планском уређењу простора спортско – школског комплекса
- дефинисање нових садржаја сагласно потреби функционалног заокруживања просторне целине намењен спорту и рекреацији, смештању ученика и вишепородичном становању
- дефинисање намена (коришћење простора), коридора и капацитета инфраструктуре (уређење простора) и заштите (мере заштите природних и културних добара и животне средине)
- посебно одређивање трасе нове саобраћајнице (повезивање улице Карађорђеве и Вука Караџића) и њено имплементирање у постојећу мрежу саобраћаја, у складу са наменама простора и конфигурацијом терена
- посебно решавање стационараног саобраћаја за потребе сталних корисника и за јавну намену
- усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену
- дефинисање правила уређења и правила грађења
- регулисање имовинско-правних односа на територији плана
- стварање услова за развој пословно комерцијалних делатности интегрисаних у спортско-школски центар и стамбено насеље
- стварање услова за развој спортско-рекреативних делатности интегрисаних у стамбено насеље

Посебни - специфични циљеви израде Плана су:

- очување значајног фонда зеленила (постојећи дрвореди) које допуњава специфичну намену простора
- очување високих естетских и амбијенталних вредности подручја плана и њихова допуна урбаном ремоделацијом појединих микролокација
- могућност ремоделације физичке структуре постојећих спортско-рекреативних и објеката становања са очувањем њихових основних вредности
- стварање значајне зоне за допуну туристичке понуде Раче у смислу активности спорта и рекреације, редовне и специфичне едукације (летње школе и такмичарски сусрети) и угоститељске понуде

7. Очекивани ефекти планирања (у погледу унапређења начина коришћења простора)

Очекивани ефекти тј. резултати планирања огледају се у следећем:

- препознавање актуелних потреба и вредности планског уобличавања високовредних јавних ресурса за школе, спорт и рекреацију и обезбеђивање услова за унапређење садржаја и активности у оквиру обухвата Плана увођењем нових и проширивањем постојећих садржаја јавних и осталих намена у складу са позицијом, значајем и карактером локације
- богат садржај Плана дефинисан Пројектним задатком Наручиоца, отвара могућност задовољења стандардних и посебних потреба у области спорта и рекреације, од намена значајних и укључених у процес основног и средњошколског образовања, до намена активног одмора везаних за све старосне структуре локалног становништва, што омогућавају постојећи капацитети (објекти школа, значајни фонд стабала и зелених површина)
- спортско-рекреативне намене на подручју Плана представљају центар окупљања за насеље Рача али и центар окупљања становника суседних насеља кроз организацију локалних и општинских такмичења, свечаности и игара
- спортско рекреативни центар битно ће утицати на подизање туристичке понуде насеља Рача, где уз обилазак појединачних места са изузетним историјско-културним вредностима, постоји и могућност рекреативног одмора у еколошки и амбијентално очуваном језгру насеља
- просторно – функционална и обликовна трансформација простора
- повећањем густине породичног урбаног становања, тј. урбаном обновом постојећих објеката, очекује се подизање њиховог стандарда у смислу прописане реконструкције инфраструктуре, унапређења услова становања кроз повећање корисних стамбених површина као и кроз естетско уобличавање насеља развијеног у залеђу јавних функција
- повећање атрактивности простора (амбијенталних и других), као и повећање стандарда становања
- инфраструктурно опремање простора (саобраћајна и комунална инфраструктура)
- дефинисање површина јавне намене, као и површина намењених осталим наменама кроз претежне намене и намене које су комплементарне претежним - пратеће и допунске намене
- унапређење стања животне средине - прихватање смерница за уређење еколошке зоне у којој се подручје Плана налази компатибилно је и унапређује намену образовног, рекреативног и спортског центра насеља
- иако захтевна за реализацију, морфологија терена (заталасан шумадијски предео) представља посебну вредност насталу обједињавањем пуних спортско-рекреативних капацитета и очуваних природних вредности терена, аутохтоног зеленила и удаљених визура на падине околних брда.