

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за к.п. бр. 189/1, 189/2, 447, 441 (део) и 439, све из К.О. Адровац,
к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и
к.п.бр. 3508 и 3455/1 (део), све из К.О. Вишевац,
уз државни пут IB реда бр. 27, у насељу Адровац

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

УВОД

Изради Плана детаљне регулације за к.п. бр. 189/1, 189/2, 447, 441 (део) и 439, све из К.О. Адровац, к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и к.п.бр. 3508 и 3455/1 (део), све из К.О. Вишевац, уз државни пут IB реда бр. 27 у насељу Адровац (у даљем тексту План) у општини Рача, приступило се на основу **Одлуке о изради**, бр. 020-42/2017-I-01 од 17.03.2017.године, објављеној у "Службеном гласнику општине Рача", бр. 9/17.

На основу **Одлуке о не изради стратешке процене утицаја на животну средину** Плана детаљне регулације за к.п.бр. 189/1, 189/2, 447, 441 (део) и 439, све из К.О. Адровац, к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и к.п.бр. 3508 и 3455/1 (део) К.О. Вишевац, уз државни пут IB реда, бр. 27 у насељу Адровац, **не** приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за к.п.бр. 189/1, 189/2, 447, 441 (део) и 439, све из К.О. Адровац, к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и к.п.бр. 3508 и 3455/1 (део) К.О. Вишевац, уз државни пут IB реда, бр. 27 у насељу Адровац.

Правни основ за израду Плана је:

- **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14 и 145/14);
- **Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања** („Службени гласник РС", бр. 64/15);

Плански основ за израду Плана је:

- **Просторни план општине Рача** ("Службени гласник општине Рача", бр. 5/2012)
- **План генералне регулације за насељено место Рача** ("Службени гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15).

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Планско подручје налази се на територији општине Рача и захвата делове катастарских општина Адровац, Бошњане и Вишевац. Обухват Плана је утврђен Одлуком о изради Плана, а обухваћене су следеће катастарске парцеле: 189/1, 189/2, 447, 441 (део) и 439, све из К.О. Адровац, к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и к.п.бр.3508 и 3455/1 (део), све из К.О. Вишевац. У обухвату Плана налази се и регулациони појас државог пута IБ реда бр. 27 (стари назив М4), као и комплекс млина у Адровцу.

Укупна површина обухвата Плана детаљне регулације износи око **4.23ha** и то делом у обухвату **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), а делом у оквиру **Просторног плана општине Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 5/2012)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Граница обухвата Плана налази се, делом, у површини од око 2.37ha, у оквиру грађевинског подручја **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), у **урбанистичкој целини III – Виноградско брдо, зони III.1.** – зони породичног, урбаног становања у оквиру површина осталих намена радне зоне, и у **урбанистичкој целини II – Рача поље, зони II.5.** – зони пољопривреде (Графички прилог - Извод из ПГР градског насеља Рача – лист бр. 4 – Подела на урбанистичке целине и зоне, Р 1:5000).

Граница обухвата Плана, захвата и делове **Просторног плана општине Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 5/2012) у површини од око 1.86ha, који се налазе у оквиру пољопривредног земљишта, односно ван граница грађевинског земљишта (Графички прилог - Извод из ПП општине Рача – Лист бр.1 – Шематски приказ уређења насеља Адровац, Р 1:10000).

Катастарске парцеле бр. 189/1, 447 и 441 (део) све из К.О. Адровац, налазе се у оквиру **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), у **урбанистичкој целини III – Виноградско брдо, зони III.1.** у оквиру **радне зоне** површина осталих намена.

Катастарске парцеле бр. 189/2 и 441 (део) све из К.О. Адровац, налазе се у оквиру **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), у **урбанистичкој целини II – Рача поље, зони II.5. – зони пољопривреде.**

Катастарске парцеле бр. 439 К.О. Адровац, к.п.бр. 1399 и 1400, све из К.О. Бошњане и к.п.бр. 3508 и 3455/1 (део), све из К.О. Вишевац налазе се на основу **Просторног плана општине Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 5/2012) у оквиру пољопривредног земљишта, односно ван граница грађевинског земљишта.

II – Просторна целина “Рача – поље”

У овој целини се налази радна зона “Запад” која обухвата постојеће пословно производне капацитете, земљиште намењено за изградњу нових капацитета, као и нова зона намењена за развој пословно-комерцијалних делатности.

III - Просторна целина “Виноградско брдо”

Ова целина обухвата северни део градског насеља Рача, 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 ове целине налази се објекат јавне намене-дом здравља и два, већа комплекса јавног зеленила-део планираног парка уз поток Мићаковац и заштитно зеленило са комплексима постојећег и планираног проширења градског гробља. 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). У оквиру ове целине, могуће је формирање мањег, локалног центра “Виноградско брдо”, у улици Деспота Стефана Високог, намењеног, пре свега, свакодневним потребама периферне, крајње северозападне, стамбене зоне.

У оквиру **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), организација садржаја у градском насељу, извршена је по принципу комплементарних и компатибилних активности у оквиру основних функција - јавни објекти и службе, становање, привређивање, комерцијалне делатности, спорт и рекреација и јавно зеленило, у оквиру којих се могу организовати допунске и пратеће намене.

Објекти нестамбене намене, као што су пословни, комерцијални, услужни, занатски, као и други објекти, по врсти и намени, а који нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не угрожавају услови становања, животна средина, ни прописани урбанистички параметри конкретног типа изграђености, **могу се** градити по свим зонама.

Све намене грађевинског земљишта осталих намена су доминантне намене у зони, док се поједине парцеле могу наменити компатибилним (пратећим и допунским) наменама. На нивоу појединачних парцела у оквиру зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Радне зоне / привређивање

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.

Радна зона “Исток”, површине око 39 ha, лоцирана је на излазном правцу ка Марковцу и обухвата неизграђено земљиште, између коридора државног пута I Б реда број 27. (M-4) и реке Рача. Предвиђено је да се овај простор разради кроз план нижег реда, ради дефинисања коридора и потребних капацитета за саобраћајно и комунално опремање зоне. Ограничавајући фактори за развој ове радне зоне су коридор постојећег далековода 35 kV, у чијем заштитном појасу не могу да се граде објекти и позиција археолошког локалитета “Чибински вир”, за који је неопходно обавити систематска археолошка истраживања. У зависности од резултата истраживања (уколико се утврди да откривени остаци представљају културно добро), у коначној реализацији може доћи до: 1) заштите и презентације откривених остатака у оквиру индустријског комплекса, у складу са принципима савремене конзерваторске праксе или 2) забране извођења радова, односно изградње објеката на предметној локацији и предлагање утврђивања археолошког налазишта за културно добро.

Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле посебне намене, оградајују се на начин који одреди надлежни орган.

Грађевинске парцеле на којима се налазе привредни објекти и други објекти у радним зонама могу се оградајивати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20m.

Саобраћајна инфраструктура

Планираном концепцијом саобраћајница, у оквиру **Плана генералне регулације за насељено место Рача** (“Службени гласник општине Рача”, бр. 11/12 и 14/15), у примарној саобраћајној мрежи, нису предвиђене велике промене у генералној регулацији насеља, осим у јужном делу насеља, где 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 I Б реда број 27. (M-4), као и стварање алтернативног правца, без проласка кроз центар насеља, до изградње/измештања деонице државног пута I Б реда број 27. (M-4).

Мрежа секундарних саобраћајница се надовезује на мрежу примарних саобраћајнице и углавном прати трасе постојећих градских улица.

Категорију градских саобраћајница I реда чине, углавном, путни правци-коридори државних путева II реда:

- ГС I број 1, чија траса прати коридор државног пута I Б 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;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

- ГС I број 2, чија траса прати коридор државног пута II А реда број 157 Рача – Церовац и поклапа се са трасама градских улица Војводе Павла Цукића, Солунских ратника и путном деоницом ка Церовцу, дужине око 1,51 km;
- 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.

Путна и улична мрежа

Обавезна је примена одредби Правилника о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“ број 46/2013) и то посебно: 1) тротоари и пешачки прелази мора да имају нагиб до 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12), 2) попречни нагиб тротоара на правац кретања износи максимално 2%, 3) за савладавање висинске разлике између тротоара и коловоза, максимални нагиб закошеног дела износи 20% (1:5).

Координате темених и осовинских тачака, елементи кривина и нивелациони елементи дати на графичком прилогу број 6.-„Саобраћајно решење са регулационим линијама улица и површина јавне намене, нивелациони план и урбанистичка регулација са грађевинским линијама” су оријентациони, а дефинитивни подаци се утврђују при изради пројектне документације.

Рачунска брзина у насељу је (V рас) је 50 km/h, осим на деловима саобраћајне мреже која припада градским улицама I реда, где је потребно, где год је могуће (ради евентуалне прекатегоризације), пројектна решења ускладити са рачунском брзином од 80 km/h. Остављена је могућност, у зависности од законских прописа, да се омогући у будућности, евентуална прекатегоризација појединих деоница градских улица I реда па у том смислу, мора се водити рачуна приликом израде пројектне документације.

Саобраћајнице пројектовати са параметрима у складу са функционалним рангом у мрежи а раскрснице и кривине геометријски обликовати да омогућавају задовољавајућу безбедност и прегледност.

У поступку израде пројектне документације, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова, као и сарадња у вези прибављања водопривредних услова и сагласности, ако је пројектном документацијом предвиђена изградња моста преко водотока.

Планирање зеленила, изван границе грађевинског подручја, у коридорима предметних државних путева мора бити усклађено 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), односно у складу са поглављима наведеног Правилника:

- Поглавље 5. Попречни профил, 5.2. Саобраћајни и слободни профил, у коме су дата ограничења за озелењавање и ограничења за озелењавање разделне траке, са графичким приказом,
- Поглавље 9. Просторно трасирање, 9.2. Пут и околина, 9.2.1. Пејзажно обликовање.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

За све предвиђене интервенције (прикључци, раскрснице, реконструкција) и инсталације које се воде кроз земљишни појас предметног пута (парцела пута), потребно обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације изградњу и постављање истих.

Изван границе грађевинског подручја, за деонице државних путева, примењују се ширине заштитног појаса и појаса контролисане изградње, у складу са Законом о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011, 93/2012 и 104/2013).

Приликом планирања саобраћајних прикључака на предметне државне путеве, потребно је водити рачуна о следећем:

- просечан годишњи дневни саобраћај – ПГДС;
- зоне потребне прегледности;
- планирани број возила који ће користити саобраћајне прикључке (на основу којих ће се утврдити потреба за евентуалним додатним саобраћајним тракама за улив/излив и лева скретања);
- полупречници лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила која ће користити саобраћајни прикључак;
- укрштај мора бити изведен под правим углом (управно на пут);
- рачунску брзину на путу;
- просторне карактеристике терена;
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу;
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута;
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 t по осовини);
- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно чл. 37. и 38. Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, број 101/2005, 123/2007, 101/2011 и 93/2012);
- коначне стационаже и геометрија саобраћајних прикључака (раскрснице), биће прецизно дефинисано приликом прибављања саобраћајно-техничких услова од стране ЈП “Путеви Србије” и израде Идејног пројекта.

Задржавају се постојећи саобраћајни прикључци на државне путеве, а планирани су нови (који су преузети из концепције планираних саобраћајница ГУП- Раче до 2010.године), на следећим позицијама:

- планирана раскрсница на државном путу I Б реда број 27. (M-4), на стационажи km 715+760;
- прикључак планиране саобраћајнице на државни пут I Б реда број 27. (M-4), на стационажи km 720+150, са десне стране предметног пута у смеру раста стационаже, а са леве стране предметног пута у смеру раста стационаже је прикључак постојеће улице;

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

- прикључак планиране саобраћајнице на државни пут II А реда број 157 (P-109), на стационачи km 57+818, са десне стране предметног пута у смеру раста стационаче;
- планирана раскрсница на државном путу II А реда број 157 (P-109), на стационачи km 57+946;
- планирана кружна раскрсница на државном путу II Б реда број 369. (P-215), на стационачи km 63+598.

На ДП ИБ-27 (М-4) на четворокраким раскрсницама са стационачама km 715+760 и km 720+150, као и на ДП ИА-157 (P-109), стационача km 57+946, као последица жеље за очувањем континуитета саобраћајних токова на главним правцима и повећања безбедности саобраћаја у зони раскрсница, планиране су траке за лева скретања са државних путева у оба смера.

Геометријско обликовање левих скретања на главном правцу решити сагласно Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (“Службени гласник РС” број 50/2011).

Имајући у виду да се раскрснице налазе у насељеном месту, дефинисана је брзина кретања у возила у раскрсници $V_{ras}=50\text{km/h}$, а на основу добијеног броја возила која врше лева скретања у тим раскрсницама, на све три раскрснице је изабран ТИП 3 Површинске раскрснице.

Додатне траке за лева скретања са главног правца добијене су размицањем саобраћајних трака државних путева у зони раскрснице до ширине потребне за формирање траке за лева скретања.

На основу ових улазних података дефинисани су геометријски елементи додате траке за лева скретања. Ширина траке $t_m=3,0\text{m}$, дужина нише за престојавање возила $X=2 \times 6,0=12,0\text{m}$ и дужина зоне за проширења коловоза за лева скретања, $L_p=40+30=70,0\text{m}$. Радијуси за лева скретања су сагласни меродавним возилима, дефинисани тако да се маневар левих скретања са главног правца врши безбедно. Лева скретања са споредних на главне правце обликују се простим или троцентричним кривама без посебних уливних трака, уз обавезну проверу проходности за меродавно возило.

У оквиру граница грађевинског подручја, у западном и источном делу насеља (рубне зоне), грађевинска линија поред деонице државног пута I Б реда број 27. (М-4) је дефинисана, тако да се налази на удаљењу од 15 – 20 м од осе предметног државног пута, у складу са графичким прилогом.

У осталим деловима насеља, на деоницама државних путева, које су прилагођене потребама насеља, удаљење грађевинске линије од регулационе линије државних путева је утврђено на основу позиције постојећих, изграђених објеката.

Имајући у виду да предметне деонице државних путева пролазе кроз насеље, оне истовремено служе и за саобраћајни приступ парцелама оријентисаним на предметну деоницу, што је у складу и са претежним, постојећим коришћењем.

Градске улице I реда

Задржава се постојећа регулација свих државних путева (чије трасе се поклапају са трасама градских улица), као и свих постојећих саобраћајница, које припадају, по функционалном рангу, градским улицама I реда. У деловима насеља, где се уводи нова регулација градских улица I реда, минимална ширина уличног коридора је 11 m. Ширина коловоза је 6-7m, са две саобраћајне траке. Пешачки саобраћај водити преко тротоара/пешачких стаза, минималне ширине 2,0m, уз регулациону линију. Коловозну конструкцију димензионисати за тежак саобраћај (транспорт теретних возила).

Планским решењима су резервисани коридори за проширење државних путева 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) на прописане ширине у складу са наведеним Правилником и важећом законском регулативом.

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;

Врста и намена објеката који се могу градити

индустријски и пословно-производни објекти, који користе “чисте” технологије и немају непосредан или посредан штетан утицај на животну средину;

услужни/комерцијални објекти, који 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.

У оквиру површина санитарне заштите, изградња објекта се усклађује са прописаним режимима заштите, а на простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

*Степен комуналне опремљености земљишта
потребан за издавање одговарајућег Акта у складу са законом
Табела 9.*

Зона	Услугне делат.	Привређ.
Степен комуналне опремљ.	С, ЈВ, ФК/ ВСЈ, ИК, ЕНН, КО, ИО, АЗ, ИП	С, ЈВ, ФК/ ВСЈ, ИК, ЕНН, КО, ИО, АЗ, ИП

С – саобраћајни приступ

ЈВ – јавно водоснабдевање

АК – атмосферска канализација

ФК – фекална канализација

ВСЈ – водонепропусне септичке јаме

ИК – предtretман отпадних вода

ЕНН -енергетска нисконапонска мрежа

ТК – телекомуникациона мрежа

КО- сакупљање и евакуација комуналног отпада

ИО – сакупљање и евакуација индустријског и опасног отпада

АЗ – акустична заштита

ИП – имисиони појас

Еколошка валоризација простора – функционални екозонинг

Посебне мере заштите дефинишу се са аспекта утврђивања обавеза корисника простора које се морају спроводити у поступку изградње нових и доградње постојећих објеката и комплекса, како би се унапредио квалитет животне средине на подручју Плана и увећали позитивни ефекти свеукупног развоја на стање у простору. Посебне мере заштите се прописују за просторе у границама појединачних еколошких целина, зона и појасева и обавезујуће су приликом издавања одговарајућег Акта у складу са законом. Приликом издвајања еколошких целина и зона разматране су обавезујуће смернице из стратешке процене утицаја на животну средину плана вишег хијерархијског нивоа (Стратешке процене утицаја Просторног плана општине Рача).

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 еколошким 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 предtretман 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 зона радна зона „Исток” и радна зона „Запад” - обухвата подручје постојећих и планираних радних зона на подручју Плана генералне регулације. **Радна зона „Исток”**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

налази се на излазном правцу ка Марковцу између коридора државног пута I Б реда и реке Рача. Простор у границама ове еколошке зоне представља неизграђено земљиште, за које је потребно одговарајуће инфраструктурно и комунално опремање. **Радна зона „Запад”** обухвата постојећу радну зону у западном делу планског подручја, као и површине на којима је планирано њено ширење.

Опште мере заштите животне средине:

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

Смернице за спровођење из Плана генералне регулације за насељено место Рача (“Службени гласник општине Рача”, бр. 66/14):

- На основу одлуке Скупштине општине Рача, могућа је израда плана детаљне регулације, уколико се укаже потреба и у околностима интензивнијег развоја (минималног планског обухвата од једног грађевинског блока), као и у случајевима дефинисања саобраћајних и инфраструктурних коридора.
- Израда плана детаљне регулације **је потребна** и за предвиђене интервенције у делу саобраћајне инфраструктуре, односно за саобраћајно прикључење комерцијалних објеката и зона комерцијалних, привредних, **индустријских, радних**, стамбених садржаја и зона бесправне градње на државне путеве, у циљу саобраћајног повезивања корисника ободних парцела, површине објеката веће од 1.000 m² бруто, поред следећих државних путева и то:
 - државни пут I Б реда број 27. (M-4);
 - државни пут II А број 157. (P-109);
 - државни пут II Б број 370. (P-109);
 - државни пут II Б број 369. (P-215).

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Локација која се налази у обухвату Плана, представља започету, иницирану радну зону са изграђеним грађевинским комплексом млина на к.п.бр 189/1 К.О.Адровац. Делимично је инфраструктурно опремљена.

Собраћајно је ослоњена на Државни пут IБ реда бр. 27 (стари назив М4), чија се траса поклапа са улицом Опленачком и која представља примарну градску саобраћајницу. Такође, локацију са западне и источне стране тангирају две саобраћајнице.

Прилаз парцелама и објектима комплекса, омогућен је, у фактичком стању и преко два постојећа саобраћајна прикључка на Државни пут IБ реда бр. 27 (к.п.бр. 447 К.о. Адровац и к.п.бр. 3508 К.О. Вишевац.

Постојећа изграђеност дате зоне је врло мала, што оставља могућност за нову градњу објеката индустрије, производње, комуналних и услужних објеката.

Постојећа намена површина	Површина (ха)	% у односу на обухват
Грађевинско земљиште	1,82	43,03
1. Површине јавних намена	0,62	14,66
1.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре	0,62	14,66
1.1.1. Државни пут IБ реда, бр.27	0,39	9,22
1.1.2. Некатегорисани пут	0,23	5,44
2. Површине осталих намена	1,20	28,37
2.1. Привређивање	1,20	28,37
Пољопривредно земљиште	2,41	56,97
1. Пољопривредно земљиште	2,41	56,97
УКУПНО	4,23	100,00

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана детаљне регулације јесте изградња производног погона на к.п. бр. 189/2 К.О. Адровац, пренамена ове парцела из ПГР-а, док објекти млина, изграђени на к.п.бр. 189/1 К.О. Адровац и парцела 441 (пут) задржавају своју намену (из ПГР-а). Остале парцеле су у ППО Рача и предвиђене су за изградњу индустријских објеката, с обзиром да инвеститор израде плана планира изградњу нових производних погона за монтажне елементе потребне за изградњу монтажних стамбених објеката.

Пошто предметно подручје излази на државни пут IБ реда бр. 27, неопходна је израда Плана детаљне регулације ради регулисања прикључака на путевима на којима је управљач ЈП "Путеви Србије".

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације за насељено место Рача у оквиру започете радне зоне млина.

Сврха израде Плана је стварање планског основа, као предуслова за успостављање рационалног уређења и коришћења грађевинског земљишта, за изградњу производних комплекса и дефинисања површина јавне намене.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Основна намена предметног подручја је производња. У оквиру производних делатности може се планирати прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња, сервис, станице (ТС, мернорегулационе, плинске, бензинске и сл.)

Компатибилне намене су: услуге и пословање (МСП, производно занатство, трговина на велико и мало, зеленило, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене). Однос пратећих намена у односу на претежну може бити максимално 50% на нивоу намене. На парцели се може наћи и само компатибилна намена. Правила изградње која важе за основну намену, односе се и на компатибилну намену.

Урбанистички параметри:

Типологија објеката:	слободностојећи објекти	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:	минимална ширина фронта:	25 m
	минимална површина парцеле:	2.000 m ²
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	30%	

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА

површина на парцели:	
Највећи дозвољени индекс изграђености:	1,5
Максимална висина објекта и спратност:	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 m ² бруто површине

На грађевинској парцели планираној за производњу, број објеката зависи од технолошког процеса. Могућа је изградња других објеката у функцији производње, магацини, гараже, надстрешнице.

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Имајући у виду постојећу изграђеност предметног захвата и трендове реализације нових видова пословања као и изузетном потребом за реализацијом пословно-радног амбијнта у оквиру третираног простора (уређење простора, унапређење саобраћајно комуналног система..) предложеним планским решењем омогућава се значајна урбана активација са изградњом нових објеката савремене архитектуре, уређеним зеленим и слободним површинама.

Предметна локација са свим својим позиционим и просторним карактеристикама омогућава реализацију проширења постојеће, али за сада мање радне зоне.

Предложени концепт решења плана је прилагођавање програмском развоју општине Рача, у циљу формирања тржишно атрактивних јединица.

Унапређење начина коришћења простора спроводи се кроз услове заштите и унапређења животне средине, кроз поштовање правила уређења и грађења на парцели, правила и мера заштите животне средине, природних и културних добара и применом техничких и санитарних прописа при изградњи и реконструкцији.

Одговорни урбаниста

Михаило Наумовић, дипл.инж.арх.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ – ОПШТИНА РАЧА
