



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комерцијалне зоне „Рача поље“ у Рачи

МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



Зграда на подручју плана
ул Војводе Павла Цукића бр. 32, Рача

Београд, 2017.



Предмет	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ комерцијалне зоне „Раџа поље“ у Раџи МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
Наручилац плана	Општинска управа општине Раџа Раџа, Карађорђева 48
Обрађивач плана	URBOPLIS Д.О.О. БЕОГРАД Београд, Шуматовачка 8
Руководилац плана	Проф. др Миодраг Ралевић
Радни тим	Милена Ивановић, М.Арх. Мирјана Бараћ, М.Арх. Душан Ристић, Мас. просторни планер Стефанија Ђурковић, М.Арх. др Гордана Марковић, дипл.инж.арх. Марко Јакшић, дипл.инж.арх.
Директор Обрађивача:	Медена Милић



Садржај:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. Увод	4
1.1. Правни основ	
1.2. Плански основ	
2.0. Опис границе ПДР.....	5
2.1. Обухват који је утврдио Наручилац	
2.2. Обухват који предлаже Обрађивач	
3.0. Извод из планских докумената вишег реда	7
3.1. Извод из <i>Просторног плана Републике Србије од 2010 до 2020.г.</i>	
3.2. Извод из <i>Регионалног просторног плана за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа</i>	
3.3. Извод из <i>Просторног плана општине Раџа</i>	
4.0. Постојеће стање	10
4.1. Постојећа намена површина	
4.2. Основна ограничења	
5.0. Циљеви израде плана	13
5.1. Општи циљеви	
5.2. Програмски циљеви	
5.3. Посебни циљеви	
6.0. Планирано стање	14
6.1. Претежна намена површина	
6.2. Функционална организација намена	
6.3. Предлог основних урбанистичких параметара	
7.0. Очекивани резултати планирања.....	18
7.1. Очување простора и унапређење простора	



1.0. Увод



Сл. 1. Оријентационо подручје плана у градском насељу Раџа (Google maps)

1.1. Правни основ

Скупштина општине Раџа је на седници одржаној дана 02.11.2016.године, на основу члана 45 става 1 тачке 6 Статута општине Раџа (Сл. гласник општине Раџа 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 Раџа, донела је:

- Одлуку о изради Плана детаљне регулације комерцијалне зоне "Раџа поље" у Раџи (број 020-110/2016-I-01) која је објављена у „Сл. гласник општине Раџа“, број 34/2016.г.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о приступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за комерцијалну зону "Раџа поље" у Раџи, бр. 501-13/2016-IV-01-2 од 19.10.2016.г. Ову Одлуку донела је Општинска управа општине Раџа, Одељење за општу управу, друштвене делатности, урбанизам, изградњу, инспекцијске и заједничке послове, на основу чл. 9. 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 Раџа број 501-15/2016-IV-02-3 од 17.10.2016.г.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације комерцијалне зоне "Раџа поље" у Раџи, уз наведену Одлуку о изради Плана чине и:



- *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)
- *Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања* ("Службени гласник РС" бр. 64/2015)

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

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

1.2. Плански основ

Плански основ и непосредни повод за израду *Плана детаљне регулације комерцијалне зоне "Раџа поље" у Раџи*, дефинисан је Смерницама за примену и спровођење плана у:

- *Плану генералне регулације градског насеља Раџа* ("Сл. гласник општине Раџа", бр. 11/12 и 14/15), као подручје за које је прописана обавезна израда плана детаљне регулације.

Осим овог, за подручје плана значајни су и:

- *Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.године* („Сл. гласник РС“ бр. 88/10)
- *Регионални просторни план за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа* ("Сл. гласник РС" бр. 56/10)
- *Просторни план општине Раџа* ("Сл. гласник општине Раџа", бр. 5/2012)

Саставни део ПДР биће и *Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину*.

2.0. Опис границе плана

2.1. Обухват који је утврдио Наручилац

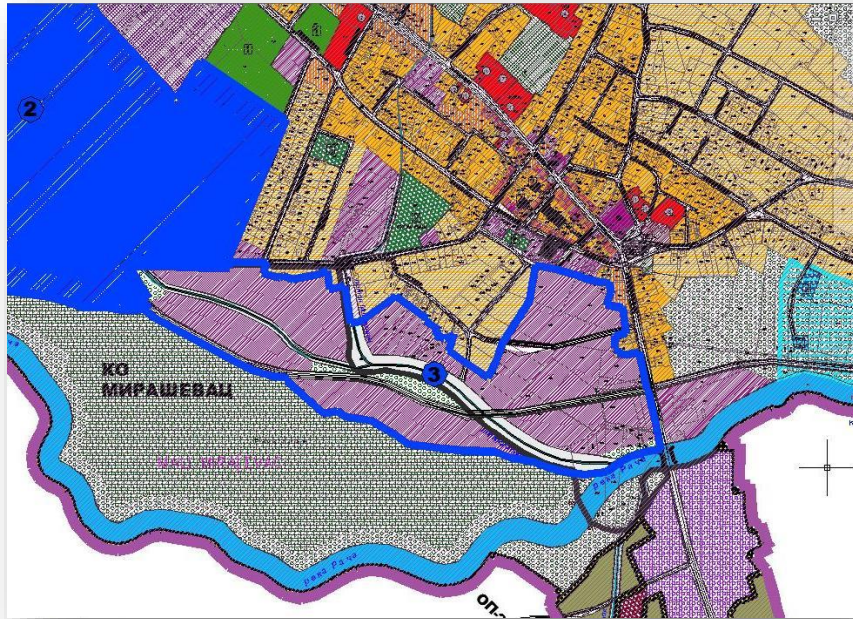
Сагласно *Одлуци* о изради плана и *Пројектном задатку*, граница плана обухвата простор између улица Војводе Павла Цукића, реке Раџе (делом), Липарског потока (делом), планиране обилазнице (делом), улице Краља Александра Карађорђевића, улице Краљице Марије, улице Јасеничке, улице Рудничке, улице Др Ђоке Митровића, улице Краља Петра Првог и улице Војводе Павла Цукића.

Површина подручја плана је око 32ха.

2.2. Обухват који је предложио Обрађивач

До обухвата плана који је предложен Наручиоцу, дошло се постепено, и то:

- према рефералној карти спровођења *Плана генералне регулације градског насеља Раџа*, подручје ПДР је сведено на простор између стамбених блокова на северу (блокови између улица: Солунских ратника, Краљице Марије, Јасеничке, Краља Петра Првог, Краља Александра Карађорђевића, оквирно Рудничке, Др Ђоке Митровића и Војводе Павла Цукића) и зелених подводних површина обале Раџе



Сл. 2. Оријентациони приказ подручја плана према стеченој обавези – плану вишег реда (плава линија – граница ПДР)



Сл. 3. Подручје плана према предлогу Обрађивача плана (црвено – граница ПДР)

- према *Пројектном задатку* и *Одлуци* о изради плана, како је већ наведено, обухват ПДР је проширен у односу на планом вишег реда одређене стечене



обавезе и узима у обраду и зону становања са иницијалним капацитетом комерцијалне зоне

- према анализама Обрађивача у обухват плана укључен је и стамбени блок на крајњем северозападу између улица Краља Петра Првог, Краљице Марије, Краља Александра Карађорђевића и Солунских ратника, као и простор обале реке Раџе

Површина подручја плана је око 51ха.

3.0. Извод из планских докумената вишег реда

3.1. Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020.г.

Просторни план Републике Србије (у даљем тексту: ППРС) општину Раџа види у оквиру функционалног урбаног подручја државног (националног) значаја са центром у Крагујевцу, заједно са општинама Кнић, Баточина и Лапово, са око 226000 становника. Градско насеље Раџа је у категорији локалних урбаних центара-центар општине.

Препорука ППРС да се искористити релативно повољан просторни распоред градова средње величине као покретача урбаног развоја, уз велике могућности обнављања вредног али недовољно одржаваног грађевинског фонда и очувања физичке средине у појединим мањим градским центрима и варошима – као фактор могућног новог продуктивног инвестирања и привлачења радно способног становништва.

На подручју насеља Раџа постоји богат фонд оваквих грађевина, чак и на подручју овога плана има таквих објеката и амбијенталних целина.

3.2. Регионални просторни план за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа

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

За општински центар Раџу, предложени стратешки модели за смештај привредних активности 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 Раџи
- регионални и локални кластери као облик територијалног умрежавања и јачања функционалних веза међусобно повезаних привредних субјеката и институција (произвођача, коопераната, купаца, услужног сектора).

Регионално у сектору услуга, доминантне су две делатности – трговина и оправка возила, саобраћај и везе.

Река Раџа је означена као еколошки коридор од регионалног значаја. У области заштите од вода, као основна активност се предлаже завршетак регулације реке Раџе, што је значајно за подручје плана у изради, који се целом дужином по правцу запад-исток простире изнад водотока реке Раџе, тангирајући је на крајњем југозападу.



Општина Раџа у целини има културно-историјски значај јер припада ширем побрђу планине Рудник са „линијом Карађорђа” (Орашац–Топола–Раџа), чија чворишта морају имати национални значај.

Како је споменичко наслеђе у вези са владавином династије Карађорђевић значајно за Раџу у целини, значајно је и за подручје плана у изради.

3.3. Просторни план општине Раџа

Према Просторном плану општине Раџа, насеље Раџа, са око 2800 становника, у коме се налази комерцијална зона "Раџа поље" једино је градско насеље у општини и оно је административно-управни, привредни, здравствени и културни центар општине. Градско насеље Раџа, удаљено је око 10км од европског коридора Х. Главна развојна осовина општине, са највећом концентрацијом становништва, функција и активности, формирала се дуж коридора Државног пута I реда М4.

Положај насеља на Државном путу и у близини међународног коридора, изузетно је важан подстицај за унапређење и развој трговачких делатности.

У 2005.години, остварен национални доходак по глави становника био је 58% републичког просека а у формирању националног дохотка доминантна делатност је пољопривреда (78.1%) наспрам индустрије са само 4.5%. Све већу заступљеност у креираном националном дохотку општине бележи делатност трговине (7.2%), чиме привредна структура добија могућност промене.

У "swot" анализи, као кључне *снаге* за развој привредних делатности, издвојене су постојеће, недовољно искоришћене радне зоне општинског значаја и повољан географско-саобраћајни положај у односу на главну развојну осовину, саобраћајни коридор Србије (аутопут Е75 и пруга Е85) и веће градове (Крагујевац и Београд). Уз то, наводи се и 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 и неразвијеност мреже путне и комуналне инфраструктуре. Уз то, негативна демографска кретања и наставак смањења броја становника, основна су претња привредном развоју.

Визија општине Раџа, као општине са повољним геостратешким положајем у централном делу Србије, која је путним правцима повезана 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.

Основни принципи просторног развоја су трајно комунално опремање и урбанистичко обликовање насеља, са очувањем традиционалне архитектуре, унапређењем локалне привреде уз коришћење чистих производних технологија и стандарда, стварањем повољних услова за убрзани развој сектора малих и средњих предузећа, у складу са принципима одрживог развоја и очувања здраве животне средине.

Општом концепцијом и пропозицијом просторног развоја предвиђено је да у области привређивања, генератор развоја буде сектор малих и средњих предузећа, позиционираних у оквиру недовољно искоришћених постојећих радних зона. Након попуњавања постојећих капацитета, потребно је активирати и уредити нове радне зоне са избором технологија оријентисаним ка чистим гранама производње, ради очувања и унапређења еколошки здраве животне средине. Мала и средња предузећа, уз сектор услуга, могу представљати основни облик организовања фирми као генератора развоја и запошљавања. Планирање привредног развоја општине Раџа



заснива се на јачању извозне оријентације привреде, посебно квалитетних пољопривредних производа, индустријских грана са традицијом, подразумевајући подизање квалитета сектора услуга (транспорт, туризам, комплементарне услуге) Значајан ослонац је и рад на развоју сектора малих и средњих предузећа, уз јачање њиховог међусобног повезивања, као показатеља раста конкурентности и запошљавања, уз општу повећану транспарентност пословања и побољшање инвестиционе климе.

Нова стратегија развоја има исплативе основе и тежи повећању запослености, прогресу и расту извоза 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.

Услужне делатности су недовољно развијене, заступљене претежно кроз трговину и услужно занатство и трансформисане из друштвеног у приватни сектор. Развој услужних система планиран је у нивоима:

- општи насељски центри који садрже функције јавних служби, управе, заштите и комерцијалне функције (трговина, угоститељство, пословање, занатство)
- специјализовани центри који садрже искључиво или примарно
 - услужне делатности (трговина специфичним производима, угоститељски центри)
 - примарне производно-пословне делатности (примарна обрада и паковање пољопривредних производа, продаја навелико, сабирно-дистрибутивни центар пољопривредних производа, погон за прераду дрвета и израду различитих производа).

За подручје плана посебно је важна могућност планирања специјализованог центра општинског значаја у Раџи (трговинско-дистрибутивни).

Просторна организација услужних система одвијаће се и кроз повезивање носиоца специјализованих услуга, уз укључивање приватне иницијативе на свим нивоима.

За подручје плана, важан је *планирани саобраћај*, тј. новопланирана обилазница Државни пут IIА 157, уз који је планирана и изградња бицикличке стазе.

Сврха изградње обилазнице је избегавање честих застоја у саобраћају у најужој централној градској зони и бржи проток саобраћаја ван градског подручја, што је од значаја за комерцијалне садржаје у обухвату плана.

Опште мере заштите животне средине, обзиром да подручје плана у целости припада еколошкој целини "Раџа 1" и у којој посебно важи следеће:

- 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 и њихово рационално коришћење
- обавезно је озелењавање и пејзажно уређење зона и локација, сагласно локацијским условима и еколошким захтевима



- обавезно је управљање отпадом;
- препорука је увођење поступка еколошке компензације у простору.

4.0 Постојеће стање

После обиласка терена (8. јуни 2017.) са представницима СО Рача као Наручиоцем плана, анализирана је постојећа намена простора.





Сл. 4. Фотографије са терена
(амбијент Липарског потока, крајњи југ подручја плана,
поглед на поток Мићаковац и постојећу сточну пијацу,
крајњи југоисток плана уз улицу Војводе Павла Цукића,
парцела „Интеркомерц“
улица Краља Александра Карађорђевића која пролази кроз средиште плана)

4.1. Постојећа намена површина

Постојећа намена је анализирана у границама *ПДР* које предлаже Обрађивач, тј. у обухвату знатно ширем од стечених обавеза, чак и од захтева Наручиоца (*Одлука о изради плана и Пројектни задатак*) у циљу потпуног обједињавања и сагледавања свих функција у простору.

Идући од запада ка истоку, постоји стамбена зона која заузима широки простор, од улице Солунских ратника на северозападу плана закључно са улицом Војводе Павла Цукића на крајњем истоку.

У зони становања уочавају се правилни блокови између улице Краља Петра Првог и Краља Александра Карађорђевића, са претежно породичним становањем. У оквиру ових блокова налази се издвојена комерцијална делатност („*Интеркомерц*“), сточна пијаца снабдевена основним пијачним мобилијаром и Ветеринарска станица. Кроз те блокове, између комерцијалне зоне и сточне пијаце, протиче бујични поток Мићаковац.

Јужно од наведених блокова налази се зона становања са породичним кућама које формирају улични фронт ка улици Рудничкој и зачетак уличног фронта ка



улицама Краља Александра Карађорђевића и Др Ђоке Митровића. Ова зона на северу граничи са улицом Краља Александра Карађорђевића, на североистоку је улица без имена паралелна улици Краља Петра Првог, док кроз ову стамбену зону правцем северозапад-југоисток пролази ул. Рудничка а правцем североисток-југозапад и ул. Др Ђоке Митровића. Ова зона се на југу и југоистоку граничи са неизграђеним простором.

Изнад ове зоне, на крајњем североистоку плана налазе се изграђени блокови. У блоку уз улицу Краља Петра Првог налазе се зелена пијаца, аутобуска станица и комерцијалне делатности. Источно, уз улицу Војводе Павла Цукића, налазе се стамбени објекти од којих два имају историјско-архитектонске вредности али су лошег грађевинског бонитета.

Јужни појас плана обухвата неизграђени простор у коме се налази и Липарски поток са појасом заштитног зеленила. Земљиште се, у постојећем стању, претежно користи као пољопривредно, уз неколико хала постављених за складиштење.

Део плана, на крајњем југоистоку и југу, граничи се са реком Рачом, која је у том делу плавна и постојеће површине су слободне. Идући на запад граница плана се удаљава од реке Раче, али, река Рача је целом дужином у видокругу, и иако удаљена прати подручје плана.

Крајњи западни део подручја плана је претежно неизграђен и налази се јужно од улице Краља Александра Карађорђевића, спуштајући се на подводну обалу реке Раче.

4.2. Основна ограничења

Саобраћај

Спровођење саобраћајног решења из *Плана генералне регулације за градско насеље Рача*, не решава потребе становника насеља и високе захтеве функције комерцијалних делатности, у смислу непостојања мреже сабирних саобраћајница и доступности свих парцела.

Парцеле

Парцеле су претежно правилних облика и не представљају ограничења у смислу организовања намена.

Воде

Равничарска и водоплавна река Рача, носи ризике плављења тј. ограничава планирање нових садржаја у ширем обалном појасу.

Посебно ограничење на подручју плана је поток Мићаковац чији ток угрожава постојећу комерцијалну делатност.

Заштита

На подручју плана нема ограничења у смислу посебно заштићених објеката или целина. Међутим, постојање стилски вредних објеката у ул. Војводе Павла Цукића, који чине део значајног фонда градске архитектуре у Рачи, могу се сматрати ограничењем-предношћу у уређењу овог потеза.



Посебно је важна близина објекта Карађорђевог дома који се налази на граници плана, на крајњем северозападу и парцела тог Дома, преко улице Краља Петра Првог, непосредно је повезана са планом.

Истовремено, значајне промене у простору са увођењем нових делатности и њиховом концентрацијом, могу имати и потенцијално негативне ефекте на животну средину, предеоно-пејзажне вредности, биодиверзитет и сл.

5.0. Циљеви израде плана

Циљеви израде овог плана произилазе из плана вишег реда – *Плана генералне регулације за градско насеље Рача*.

Овај план се израђује истовремено са још 3 плана детаљне регулације у насељу Рача и тим обједињеним процесом планирања, ради се на уређењу спортско-школског центра, на планирању радне зоне и на повезивању урбаних целина са приступним путевима. Овај ПДР, којим се артикулише комерцијална зона, доприноси унапређењу уређења насеља, уз унапређење школских простора, спортско-рекреативних површина, развоја привреде и развоја делатности.

Циљеви израде ПДР могу се сврстати у опште, који се односе на шири просторни обухват, програмске који се односе на примену законске регулативе и посебне којима се истичу могућности одрживог развоја насеља развојем комерцијалних делатности.

5.1. Општи циљеви израде плана

Општи циљеви су:

- прилагођавање намене простора потребама комерцијалне зоне
- стварање услова за развој комерцијалних, јавних и осталих комплементарних садржаја и функција,
- успостављање саобраћајне и комуналне инфраструктуре потребне за функционисање комерцијалне зоне
- очување еколошке равнотеже животног простора
- заштита, очување и уређење површина и објеката јавне намене, инфраструктурних водова и објеката
- израда извештаја о стратешкој процени утицаја као инструмент за спречавање евентуалних негативних последица.

5.2. Програмски циљеви израде плана

Програмски циљеви су:

- спровођење одредби *Плана генералне регулације*, као плана вишег реда, којим је дефинисана намена простора
- дефинисање површина јавне намене и успостављање нове регулације у складу са Законом и прописима
- формирање секундарне саобраћајне мреже и саобраћајно повезивање планираних саобраћајница са мрежом државних путева
- комунално опремање грађевинског земљишта неопходном инфраструктуром у складу са усвојеним планским документима вишег реда и развојним стратегијама



- утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора
- планско уређење и изградња комерцијалних и других компатибилних намена и садржаја на подручју плана
- дефинисање прецизних правила уређења и грађења за планиране објекте и утврђивање урбанистичких мера заштите простора и животне средине у складу са специфичним карактеристикама подручја
- утврђивање смерница за даљу реализацију планских решења.

5.3. Посебни циљеви израде плана

Посебни циљеви су:

- усклађивање планираних решења предвиђених Планом генералне регулације са стањем на терену
- корекција постојећих регулационих линија и дефинисање нових у складу са стањем на терену и уоченим потребама измене у простору
- промена регулације потока Мићаковац према специфичним карактеристикама подручја у циљу обезбеђења просторног раста и развоја, задржавања и функционисања постојећих објеката
- измештање објектата и површина некомпатибилне намене из комерцијалне зоне
- дефинисање оптималне намене и функционалних целина у складу са
 - претежном наменом простора
 - са исказаним интересовањем потенцијалних инвеститора
 - са потребама локалне самоуправе
- стварање услова за јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-комерцијалних зона/позема/пунктова, кроз
 - концентрацију већих пословно-комерцијалних садржаја
 - реструктурирање постојећих комплекса
- формирање понуда локација различитих величина, структуре и услова традиционалнијег коришћења земљишта и прилагођавање потребама тржишта, различитих инвеститора
- пружање планског подстицаја за оживљавање услужних делатности
- покретање нових инвестиција и развој комерцијално-пословних садржаја, сагласно принципима одрживог развоја
- повећање запослености, јачање конкурентности и унапређење идентитета општине Рача
- обликовање препознатљиве визуелно-естетске и еколошке одрживе пословно-комерцијалне зоне
- обнова и допуна постојећих и формирање нових урбаних садржаја, уз заштиту и ревитализацију, како градитељског наслеђа и традиције, тако и новостворених урбаних вредности.

6.0. Планирано стање

6.1. Претежна намена површина

Површине за јавне намене:

саобраћај:

- Државни пут IIA 157



- мрежа улица
 - постојећа мрежа улица: Солунских ратника, Краљице Марије, Јасеничка, Краља Петра Првог, Војводе Павла Цукића, Краља Александра Карађорђевића, Рудничка, Др Ђоке Митровића, Деспота Ђурђа
 - мрежа нових сабирних улица кроз комерцијалну зону (на пр. Јасеничка улица са продужетком до ул. Војводе Павла Цукића) изнад и испод новог Државног пута
 - бициклическа стаза
 - аутобуска станица
- вода и водно земљиште:
- река Раџа
 - поток Мићаковац
 - Липарски поток
- комуналне површине и објекти:
- зелена пијаца
 - остале комуналне површине
 - Ветеринарска станица

Површине за остале намене:

- становање (по врсти)
 - вишепородично, на крајњем северозападу плана (између улица Солунских ратника и Краља Петра Првог) и на крајњем истоку (уз улицу Војводе Павла Цукића)
 - породично, у западном и централном делу плана
 - мешовито (породично-вишепородично) уз улицу Краља Петра Првог
- становање (по садржају)
 - мешовито са компатибилним функцијама комерцијале до 20%
 - у оквиру комерцијалних делатности до 30%

6.2. Функционална организација намена

Функционална организација намена дефинисана је кроз претежне, пратеће и допунске намене. То су:

- пословно-комерцијалне делатности
 - услужно-сервисне делатности (магацини различитих намена и капацитета, сервиси и радионице, угоститељски објекти свих категорија, енергетски снабдевачки центри, услужно-занатски и сервисни центри)
 - административне делатности (компаније, мала и средња предузећа, управни административни објекти, банкарски системи, изложбени објекти)
 - трговачке делатности (тржни центри, изложбени простори, продајни простори, пијаце, продавнице великопродаје, малопродаје и специјализоване робе, услужно-трговачки локали)
 - остале пратеће делатности (мањи привредни погони, едукативни центри, затворени и отворени простори за културне манифестације, простори за одмор и рекреацију)
- производне делатности
 - производни погони (све врсте лаке индустрије – дрвна, дуванска, графичка, прерађивачка, грађевинска, кожарска, гумарска и сл.)



- занатска мануфактура (производно занатство, стари занати, ретки занати) организовани појединачно и као занатски центри
- услуге информационих и телекомуникационих технологија (едукативни центри за нове технологије, софтверска продукција, истраживачки и технолошко-развојни центри, радионице и сл.)
- агроиндустрија и агропословање уз увођење нових стандарда и примену савремених технологија (прерада поврћа, прерада свежег и сушеног воћа, прерада жита, прерада животињских производа) уз посебно подстицање специјалних програма (прерада меда и пчеларских производа, прерада шумских производа, прерада лековитог и ароматичног биља, производња захтевних врста цвећа) у циљу успостављања нових/стarih вредности екопољопривреде)
- становање
 - према врсти породично (са задржавањем постојећих матрица објекта на парцели са предбаштама, бочним или дворишним баштама) и вишепородично (колективно становање у вишеспратним објектима) и мешовито
 - према садржају мешовито са компатибилним функцијама комерцијале (до 20%), односно мешовито у оквиру комерцијале (до 30%)
- спортске и рекреативне делатности
 - површине за спорт и рекреацију (отворени спортски терени, мали и професионално димензионисани) са евентуалним пратећим комерцијалним садржајима у мобилним објектима или са монтажном-демонтажним пунктовима
 - спортска игралишта (паркови за децу и вежбалишта за одрасле)
 - спортски мобилијар функционално повезан али распоређен на већим слободним површинама, отпоран на атмосфериле, у атрактивним формама и бојама, који обогаћује ликовну мапу обале Раџе
- зелене површине у функцији одрживости простора и других делатности
 - заштитне зелене површине непосредно уз водоток реке Раџе у циљу очувања аутохтоности и природних вредности обала реке
 - шетне стазе дуж обала реке Раџе кроз аутохтоно зеленило са одмориштима која не нарушавају високе амбијенталне вредности
 - заштитно зеленило на обалама потока Мићаковац и Липарског потока
 - слободне и аутохтоне зелене површине непосредно уз обалу реке
 - уређене спортско-рекреативне зелене површине у ширем приобаљу реке
 - линијски дрвореди дуж постојећих (ревитализација) и нових саобраћајница (садња)
 - зеленило у склопу радно-производних појединачних целина
 - зеленило у стамбеним блоковима
- туристичке делатности
 - коришћење бициклическе стазе европског ранга која пролази уз новопланирани Државни пут и повезује најважније просторе насеља Раџе али и шири простор територије општине Раџе
 - могућност силаска на обале реке Раџе
 - могућност коришћења спортско-рекреативних терена
 - могућност коришћења тематских туристичких итинерера укључивањем и подручја овог плана (на пр. *Сачуване вредности архитектуре прве половине 20.в.* у Раџи и сл.) и евентуално опредељивање појединачних објеката из тог периода за функцију хостела



6.3. 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	1.5	/ Зелене површине 30%	Приземље са технолошки потребном висином + Пк П+3+Пк
Пословно комерцијалне	1.0	/ Зелене површине 20%	До П+1+Пк (3 етажe) 9,0м	1.5	/ Зелене површине 20%	П+2+Пк (Пс)- П+3+Пк
Спорт и рекреација ¹	0.3	/ 20% уређене зелене	П+Пк	0.3	/ 20% уређене зелене	П+2
Туризам	/	/	/	/	/	/
Становање вишепородично	2.2	/ 10% уређене зелене	До П+4, Макс. висина 16.5 м	2.2.	/ 10% уређене зелене	П+4+Пк (Пс)
Зона мешовитог становања	1.7	/ 20% уређене зелене	До П+2 (Макс 3 надземне етажe)	1.7.	/ 20% уређене зелене	П+2+Пк (Пс)
Становање у оквиру мешовите намене	1.2	/ 25% уређене зелене	Максимално 9.0 м до коте венца, изузетно приземље са технолошки потребном висином код пословања до макс. 12 м	1.7	/ 20% уређене зелене	П+2+Пк (Пс)
Породично урбано становање	1.0	/ 25% уређене зелене	До П+1+Пк (Макс. 3 етажe надземне)	1.0.	/ 25% уређене зелене	П+1+Пк (Пс) (Макс. 3 етажe надземне)
Зелена пијаца	1.0	/	П+1	1.0	/	П+1+Пк
Аутобуска станица - Према правилнику						
Ветеринарска станица-нема						

¹ПГР-ом предвиђено да помоћни објекти могу бити максимално до 300 м²



7.0. Очекивани резултати планирања

7.1. Очување и унапређење простора

Планирање, коришћење и уређење простора заснива се на начелима одрживог развоја и интегративног планирања.

Уз циљ обезбеђења рационалног коришћења земљишта, усаглашавање са европским прописима и стандардима из области планирања, примену позитивних прописа везаних за очување животне средине, посебно је важно обезбеђење учешћа јавности.

Доношење овог *Плана детаљне регулације* као резултат ће имати унапређење начина коришћења простора јер ће се комуналним опремањем земљишта створити повољни услови за активирање нових комерцијалних капацитета. Планирани садржаји ће се организовати у складу са прописаним условима и мерама заштите животне средине, уз поштовање правила уређења и грађења и уз примену техничких и санитарних прописа при изградњи. Доношење *ПДР* за предметно подручје отвориће могућност утврђивања јавног интереса и решавања имовинско-правних односа.

Очекивани резултати израде овог *Плана*, у погледу унапређења начина коришћења простора су:

- стварање планског основа за формирање комерцијалне зоне према плански дефинисаним правилима и урбанистичким мерама заштите и очувања простора
- саобраћајно повезивање и комунално опремање грађевинског земљишта према стручно утврђеним критеријумима и надлежних предузећа
- смањење ризика од потенцијалних поплава на планском подручју
- остваривање минималног степена комуналне опремљености земљишта:
 - поузданије водоснабдевање
 - комплетна санација подручја уз заштиту вода од евентуалног загађивања
 - сигурније и квалитетније напајање корисника електричном енергијом
 - примена принципа енергетске ефикасности
 - могућност употребе савременених телекомуникационих услуга и сервиса
 - обезбеђивање услова за коришћење природног гаса као квалитетног енергента
 - подизање степена заштите животне средине
- изградња објеката комерцијалне и компатибилних намена према јасно утврђеним критеријумима и стварање услова за развој широког спектра различитих делатности у комерцијалној зони
- интензивније коришћење постојећих капацитета и отварање нових, у складу са интересима локалне заједнице
- уређење подручја и повећање урбанитета насеља, формирањем савремене комерцијалне зоне



- централизовање функција у оквиру предметне зоне, интегрисањем комерцијалних делатности са другим функцијама уз примену виших стандарда организације простора за јавно коришћење
- заокружење урбане слике градског насеља Раџа и амбијената уз реку Раџу функционалним и ликовним артикулисањем комерцијалне зоне
- рационалнија употреба грађевинског земљишта
- просторно повезивање радне зоне, обала реке Раџе и центра насеља Раџа
- подизање животног стандарда у насељу увођењем привредних активности
- креирање нових радних места у услужним делатностима и смањење стопе незапослености и сиромаштва у општини Раџа
- нове могућности запошљавања биће понуђене локалном становништву што ће побољшати животно стандард и квалитет живота.

Овај текст треба разматрати једновремено са графичким прилозима и атласима ресурса и потенцијала, који чине целину **Материјала за рани јавни увид**.

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА – процентуални приказ

намена	површина		процент %
	м ²	а	
површине јавне намене			
водене површине	6323.12	63.23	1.25
комуналне површине	21308.17	213.08	4.21
саобраћајна инфраструктура	34512.98	345.12	6.82
укупно за површине јавне намене:	62144.27	621.44	12.28
површине осталих намена			
становање	129134.17	1291.3	25.60
комерцијалне делатности	3794.29	37.94	0.75
радне зоне	37777.05	3777.7	7.49
неизграђене површине	271425.64	2714.2	53.66
укупно за површине осталих намена:	442131.15	4421.3	87.5
УКУПНО:	504275,43	5057.6	100.00

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА - процентуални приказ

намена	површина		процент %
	м ²	а	
Водно земљиште			
поток/канал	34868.46	348.6846	6.91
Грађевинско земљиште			
површине јавне намене			
комуналне површине	7050.04	70.50	1.40
саобраћајна инфраструктура	60414.92	604.15	11.98
спорт и рекреација	41932.84	419.33	8.32
заштитно зеленило	22762.23	227.62	4.51
укупно за површине јавне намене	132160.03	1321.60	26.21
површине осталих намена			
породично становање	81015.98	810.16	16.07
мешовито становање	23680.72	236.81	4.70
вишепородично становање	5498.31	54.98	1.09
комерцијалне делатности	227051.93	2270.52	45.03
укупно за површине осталих намена	337246.94	3372.469	66.88
Укупна површина	504275.43	5042.75	100