



# План детаљне регулације Радна зона „Исток“

---

-материјал за рани јавни увид-

Београд, мај 2019. године



<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА „ИСТОК“</b> <b>-материјал за рани јавни увид-</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>Општинска управа Општине Рача</b> Карађорђева бр. 48, 34210 Рача
<b>ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:</b>	<b>„Урбополис“ д.о.о.</b> Шуматовачка бр. 8, 11000 Београд
<b>ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:</b>	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 200 057204
<b>СТРУЧНИ ТИМ:</b>	Мирјана Бараћ, маст.инж.арх. Симона Тајић, маст. инж. урб. и рег. раз. Јана Миловановић, маст. инж. урб. и рег. раз. Стефан Николић, дипл.инж.арх. Вељко Пајовић, маст.инж.арх. Биљана Биорац, дипл.инж.арх.
<b>ДИРЕКТОР „УРБОПОЛИС“ Д.О.О.</b>	Медена Милић



## **САДРЖАЈ**

### **1.0 Уводни део**

- 1.1 Правни основ
- 1.2 Плански основ
  - 1.2.1 Извод из Просторног плана Републике Србије
  - 1.2.2 Извод из Просторног плана општине Рача
  - 1.2.3 Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача
- 1.3 Повод израде плана
- 1.4 Обухват и опис границе плана

### **2.0 Опис постојећег стања**

### **3.0 Циљеви израде плана**

- 3.1 Општи циљеви израде плана
- 3.2 Посебни циљеви израде плана

### **4.0 Плански део**

- 4.1 Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и подцелине
- 4.2 Планирана претежна намена површина
  - 4.2.1 Планиране површине јавне намене
  - 4.2.2 Планиране површине осталих намена
- 4.3 Дистрибуција намена површина
- 4.4 Предлог основних урбанистичких параметара

### **5.0 Очекивани ефекти планирања**



## 1.0 УВОДНИ ДЕО

### 1.1 Правни основ

Правни основ за израду Плана детаљне регулације – Радна зона „Исток“ представља:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи (Службени гласник општине Рача број 12/2017);
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

### 1.2 Плански основ

Плански основ за израду Плана, услови и смернице, дефинисане су Планом генералне регулације градског насеља Рача („Сл. гласник општине Рача“, бр. 11/12 и 14/15).

Плански документи ширег подручја, од значаја за израду ово Плана су:

- Просторни план Републике Србије („Сл. гласник РС“, бр. 88/2010);
- 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).

#### 1.2.1 Извод из Просторног плана Републике Србије

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

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

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

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

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

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

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

- коришћењу и унапређивању пољопривредног (воћарство и виноградарство, повртарство) и шумског (агрошумарство, ловни туризам) земљишта;



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

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

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

У општини Рача приоритет ће имати:

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

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

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

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

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

### 1.2.2 Извод из Просторног плана општине Рача

Насеље Рача (2.744 становника) у којем се налази радна зона „Исток“ је једино градско насеље у општини и оно је административно-управни, привредни, здравствени и културни



центар општине. Као центар општине, има и функцију за задовољење свакодневних и повремених потреба становника из насеља: Адровац, Мирашевац, Поповић, Вишевац, Бошњане, Доња Рача, Вучић, Сипић и Трска. Гравитациона зона општинског центра Рача обухвата око 5.473 становника. Према броју становника Рача је сврстана у групу насеља са више од 1.000 становника. Главна развојна осовина општине, са највећом концентрацијом становништва, функција и активности формирала се дуж коридора државног пута I реда М4. Градско насеље Рача, на државном путу I реда, удаљено је око 10km од европског коридора X.

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

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

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

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

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

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

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



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

Просторни развој индустрије у општини Рача засниваће се на:

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

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

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

У односу на потенцијале и ограничења, предвиђа се развој сектора производних делатности, базиран на поставкама ширег функционалног подручја, пре свега, у градском насељу Рача, уз коришћење потенцијала близине коридора X, у циљу привлачења нових инвестиција. Просторним размештајем производних делатности планирано је: реструктурирање постојеће радне зоне у југозападном делу градског насеља Рача; формирање нове радне зоне у источном делу градског насеља Рача са пажљивим избором делатности које не загађују животну средину; планирање мешовитих намена, којима се подстиче развој производног занатства у општинском центру; децентрализација комерцијалних садржаја, у циљу подстицања развоја свих насеља; активирање туристичких потенцијала као тржишта за локалне производе. Приоритет је искоришћење постојећих радних зона, јер захтева мања улагања и пружа могућност доласка нових инвеститора (brownfield инвестиције).

### **1.2.3 Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача**

#### Подела простора на карактеристичне просторне целине и урбанистичке зоне

У односу на морфолошке карактеристике, положај у односу на насеље и претежне намене, планско подручје је подељено на шест просторних целина.

Предметно подручје припада просторној целини VI „Доња Рача“. Ова целина заузима површину од око 90.36ha.

Просторна целина обухвата крајњи, источни део простора у граници обухвата плана, односно земљиште уз коридор државног пута I Б реда број 27. (M-4) из правца Раче ка Марковцу. Предвиђено је заокруживање постојеће стамбене зоне, са попуном неизграђених парцела, а планирано је земљиште за формирање нове радне зоне “Исток”, лоциране у залеђу стамбених објекта уз коридор државног пута и реке Раче, која треба да се разради



планским документом нижег реда. У овој целини је одређена и локација за изградњу централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Предвиђено је унапређење мањег, већ формираног локалног центра “Доња Рача”, за потребе становника ове целине, али и осталог гравитирајућег становништва Доње Раче.

Предметно подручје припада зони VI.2 - зона рада/привређивања.

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.

### Правила грађења

#### Дефинисана правила грађења за површине осталих намена

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

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

#### Правила грађења у зони привређивања/радној зони

Претежна намена: индустријски комплекси/привређивање “чистих технологија”

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

Типологија објеката: слободностојећи објекти

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле:

- минимална ширина фронта: 25 m
- минимална површина парцеле: 2.000 m<sup>2</sup>
- положај објекта у односу на бочне границе парцеле: минимално 4.0 m
- положај објекта у односу на задњу границу парцеле: минимално 5.0 m
- положај објекта у односу на суседне, бочне објекте: минимално 8.0 m
- положај објекта у односу на наспрамни објекат: минимално 10.0 m

Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели: 30%

Највећи дозвољени индекс изграђености: 1.5

Максимална висина објекта и спратност:

- 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<sup>2</sup> бруто површине.

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

За подручје Плана детаљне регулације радна зона „Исток“ је прописана обавезна израда Плана детаљне регулације.



### 1.3 Повод израде Плана

Израда Плана детаљне регулације за радну зону „Исток“ у Рачи (у даљем тексту: План) покренута је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи (Сл. гласник општине Рача, број 12/2017) и Одлуке о продужењу рока за израду Плана детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи (Сл. гласник општине Рача број 6/18), у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/13-УС, 50/13 - УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 64/2015), који представља правни основ за израду и доношење Плана.

### 1.4 Опис и обухват границе плана

Обухват Плана према одлуци обухвата следеће катастарске парцеле:

3286/1, 3285, 3286/2, 3262/3, 3283/1, 3283/2, 3284, 3262/1, 3281/2, 3263, 3282/5, 3280/2, 3265/1, 3265/2, 3264/4, 3280/1, 3281/1, 3282/1, 3282/2, 3282/4, 3279/1, 3279/2, 3282/3, 3294, 3295, 3296/3, 3296/2, 3290/1(део), 3297/2(део), 3281/3, 3298(део), 3296/5(део), 3299/2, 3299/1, 3299/3, 3299/4, 3300/1(део), 3300/2(део), 3302(део), 3301/2, 3301/1, 3303/3, 3306/2, 3306/3, 3304/2, 3303/1, 3304/1, 3304/3, 3487, 3488/1, 3488/2, 3488/3, 3486, 3307/2, 3307/1, 3308/2, 3308/3, 3309, 3321, 3306/1, 3310, 3311/1(део), 3312/1(део), 3314/1, 3314/2, 3314/3, 3315/1(део), 3315/2, 3314/4, 3317/2, 3318, 3319, 3320, 3569/1(део), 3286(део) и 3600/5.

Све катастарске парцеле припадају катастарској општини Доња Рача, у оквиру општине Рача.

Укупна површина подручја обухвата границе Плана према одлуци износи око 37ha.

## 2.0 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 2.1 Опис подручја

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

Обухвата територију од око 216 km<sup>2</sup> са 17 катастарских општина и 18 насеља, у којима је према попису из 2011. године живело 11.503 становника. Према процени за 2015. годину у општини Рача живело је 10.899 становника. Просечна густина насељености износила је око 50.46 ст/km.

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

Удаљено је око 12 km од европског коридора X, аутопута Е-75 са којим је повезано државним путем IV реда број 27, и око 30 km од Крагујевца, односно око 110 km од Београда. Повољан положај у односу на центре у ближем и ширем окружењу омогућава низ



компаративних предности за привредни, културни и социјални развој насеља. Близина паневропског коридора Х даје шансу Рачи за укључивање у транснационалне пројекте.

## 2.2 Начин коришћења простора

У обухвату Плана, у категорији површина и објеката јавне намене налазе се саобраћајне површине, које претежно представљају некатегорисани путеви.

Површине јавне намене заузимају већи део подручја Плана и оне су производња и неизграђено земљиште.

Постојећа намена површина радне зоне „Исток“			
Намена	површина		Процент %
	m <sup>2</sup>	а	
<b>Површине јавне намене</b>			
Саобраћајне површине (некатегорисани путеви)	4238.64	42.39	1.14
<b>Укупно за површине јавне намене</b>	<b>4238.64</b>	<b>42.39</b>	<b>1.14</b>
<b>Површине осталих намена</b>			
Производња	3056.48	30.57	0.82
Неизграђено земљиште	364 372.88	3643.73	98.04
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>367 429.36</b>	<b>3674.29</b>	<b>98.86</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>371668</b>	<b>3716.68</b>	<b>100</b>

Табела 1. Биланс постојеће намене површина

Планско подручје обухвата постојеће објекте производње (0.82%), као и површине јавне намене (1.14%). Укупна површина изграђеног подручја представља 1.96% од укупне површине планског подручја. Неизграђене површине заузимају 98.04% од укупне површине планског подручја.

## 3.0 ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

### 3.1 Општи циљеви израде плана

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

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

- спровођење одредби *Плана генералне регулације*, као плана вишег реда, којим је дефинисана намена простора;
- дефинисање регулационе линије и површина за јавне намене, у складу са Законом и прописима;
- утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора;
- усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену;



- дефинисање правила уређења и правила грађења;
- дефинисање и спровођење мера заштите животне средине;
- дефинисање услова формирања радне зоне у оквиру које се граде објекти намењени првенствено пословању и производњи;
- повећање приступачности територије Плана;
- подизање укупног нивоа инфраструктурне опремљености територије Плана;
- регулисање правно-имовинских односа на територији Плана;
- формирање понуда локација различитих величина, структуре и услова ради рационалнијег коришћења земљишта и прилагођавања потребама тржишта, различитих инвеститора, тј. пружити плански подстицај за оживљавање привреде.

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

- израда решења која ће одговарати специфичним карактеристикама подручја са реалним могућностима просторног раста и развоја;
- дефинисање оптималне намене и функционалних целина у складу са претежном наменом простора и са исказаним интересовањем потенцијалних инвеститора и потребама локалне самоуправе;
- адекватна заштита и уређење комуналне површине/објекта;
- формирање рационалног и добро организованог простора градског грађевинског земљишта, односно грађевинског подручја уз обезбеђење квалитетних услова за комерцијалне, пословне, производне делатности и остале компатибилне намене,
- стварање услова за јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-комерцијалних и производних зона/потеза/пунктова, кроз концентрацију већих пословно-комерцијалних и производних садржаја и реструктурирање постојећих комплекса;
- креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог, еколошки и социолошко одрживог пословно-производног парка (постизање препознатљивости и естетике простора индустријских комплекса);
- успостављање економске целине "комерцијално – пословно и производне зоне" ради јачања економије и повећања животног стандарда грађана;
- дефинисање регулационе линије јавних површина, просторе за јавну намену, грађевинске линије, коридоре и капацитета за саобраћајну и јавну инфраструктуру као и правила грађења и утврђивање баланса јавног и приватног интереса;
- дефинисати решење за изградњу нове мреже саобраћаја и техничке инфраструктуре у складу са карактеристикама простора и конфигурацијом терена и усклађивање са постојећом и повезивање простора обухваћеног Планом са постојећом инфраструктурном мрежом
- опремање свих делова подручја Плана примереном основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, птт, гасовод);
- повећање приступачности територије Плана, обезбеђивањем саобраћајне инфраструктуре и укључење решавања паркирања у будућој изградњи;
- успостављање складног односа (баланси) развоја насеља према природном и створеном окружењу, уз максимално очување и унапређење природне и животне средине;
- обнова и допуна постојећих и формирање нових урбаних зона, уз заштиту и ревитализацију, како градитељског наслеђа и традиције, тако и новостворених урбаних вредности;
- покретање нових инвестиција и развој комерцијално-пословних и производних садржаја, сагласно принципима одрживог развоја у правцу повећања запослености, јачања конкурентности и унапређења индентитета општине Рача уз поштовање принципа уређења, коришћења и заштите простора;
- утврђивање смерница за даљу реализацију планских решења.



### 3.2 Посебни циљеви израде плана

Посебни циљеви израде плана су:

- креирање просторних услова за развој савремене индустријске зоне/парка са свим садржајима који се могу јавити у индустријском/технолошком парку,
- развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре;
- Инфраструктурно и комунално опремање подручја Плана ради одговарања на захтеве заинтересованих инвеститора и даљег привлачења инвестиција, развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлификације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- омогућавање физичке структуре (реконструкција постојеће и изградња нове физичке структуре, развој одговарајуће саобраћајне и техничке инфраструктуре);
- јачање и унапређење постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова, повећање делотворности развоја подручја Плана подстицајем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности, а који се односе на пословање и производњу;
- просторна организација продукционих делатности кроз концентрацију већих пословно-производних садржаја, реструктурирање постојећих комплекса, дисперзију специфичних пословно-производних садржаја у функцији индустрије, уз истовремено јачање постојећих и формирање нових пословно-производних зона/потеза/пунктова;
- унапређење функционалне структуре (реструктурирање постојећих и формирање нових делатности, као и развој комплементарних делатности);
- стварање повољне пословне инвестиционе климе и искоришћење саобраћајних потенцијала (близине државног пута I реда);
- подизање нивоа атрактивности насеља за инвестирање и привлачење нових инвестиција,
- развој кластера индустријских зона-паркова (умрежавање са Крагујевцем и осталим центрима у окружењу) умрежавање постојећих МСП, локалних власти и власника имовине;
- креирање нових радних места и смањење стопе незапослености;
- креирање обликованог визуелно-естетског, препознатљивог индустријског парка (постизање препознатљивости и естетике простора индустријских комплекса);
- креирање еколошки и социолошки одрживог индустријског парка;
- успостављање економске целине "Индустријска зона" ради јачања економије и повећања животног стандарда грађана;
- динамичнији економски раст и развој општине Рача кроз развој пословне инфраструктуре у Рачи који ће започети са процесом просторног уређења да би се омогућила економска трансформација у тржишно оријентисану привреду.

## 4.0 ПЛАНСКИ ДЕО

### 4.1 Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и блокове

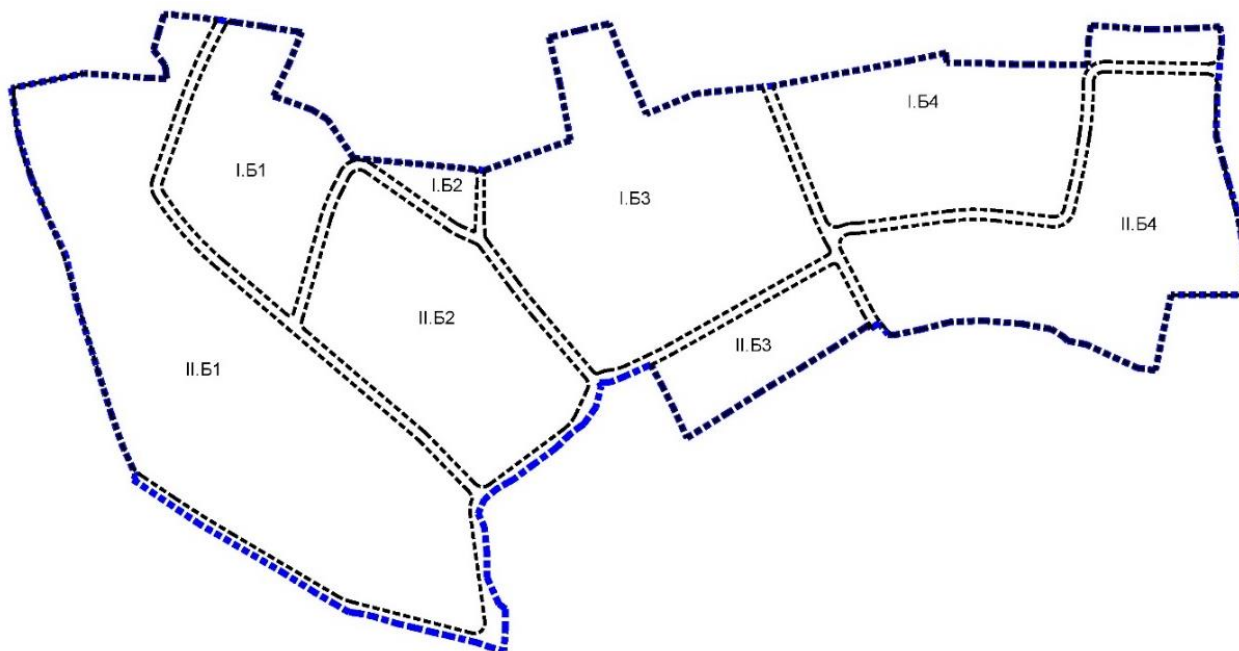
Планско подручје подељено је на две карактеристичне урбанистичке целине, и то:

- I Пословање
- II Производња

Свака од карактеристичних урбанистичких целина даље је подељена на блокове.

Подела на карактеристичне целине и блокове					
Целина		Блокови	Површина		Процент %
Ознака	Намена	Ознака	м <sup>2</sup>	а	
I	Пословање	1	28.387,58	283,88	7,64
		2	3.374,88	33,75	0,91
		3	62.556,57	625,57	16,83
		4	41.443,14	414,43	11,15
<b>Укупна површина целине I</b>			<b>135.762,17</b>	<b>1.357,63</b>	<b>36,53</b>
II	Производња	1	98.208,93	982,09	26,42
		2	42.822,37	428,22	11,52
		3	14.336,64	143,37	3,86
		4	53.990,31	539,90	14,53
<b>Укупна површина целине II</b>			<b>209.358,25</b>	<b>2.093,58</b>	<b>56,33</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА</b>			<b>371.668,00</b>	<b>3 716,68</b>	<b>100,00</b>

Табела 2. Подела на карактеристичне целине и блокове



Слика 1. Шематски приказ поделе на карактеристичне урбанистичке целине и блокове

### 4.2 Планирана претежна намена површина

Према основном режиму коришћења, грађевинско земљиште је предвиђено за површине јавне намене (7,14%) и површине за осталих намена (92,86%).



Планирана намена површина радне зоне „Исток“			
Намена	површина		Процент %
	m <sup>2</sup>	а	
<b>Површине јавне намене</b>			
Саобраћајне површине	24.982,34	249,83	6,72
Зелене површине	1.565,24	15,65	0,42
<b>Укупно за површине јавне намене</b>	<b>26.547,58</b>	<b>265,48</b>	<b>7,14</b>
<b>Површине осталих намена</b>			
Производња	209.358,25	2.093,58	60,66
Пословање	135.762,17	1.357,62	32,20
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>345.120,42</b>	<b>3.451,20</b>	<b>92,86</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>371.668,00</b>	<b>3 716,68</b>	<b>100.00</b>

Табела 3. Планирана намена површина радне зоне „Исток“

### Планиране површине јавне намене

Планиране површине за јавне намене су саобраћајне и зелене површине.

Планиране површине јавне намене			
Намена	површина		Процент %
	m <sup>2</sup>	а	
<b>Површине јавне намене</b>			
Саобраћајне површине	24.982,34	249,83	6,72
Зелене површине	1.565,24	15,65	0,42
<b>Укупно за површине јавне намене</b>	<b>26.547,58</b>	<b>265,48</b>	<b>7,14</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>371.668,00</b>	<b>3 716,68</b>	<b>100.00</b>

Табела 4. Планиране површине јавне намене

### Саобраћајне површине

Обухват Плана детаљне регулације се једним делом наслања на ДП ИБ реда број 27 (државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) - Лозница - Осечина - Ваљево - Лајковац - Ћелије - Лазаревац - Аранђеловац - Крчевац - Топола - Рача – Свилајнац) и у том делу је, планираним саобраћајним решењем, предвиђен један прикључак на предметни ДП ИБ реда број 27.

У оквиру планског подручја, оскудно спроведена у постојећем стању, саобраћајна матрица унапређена је и уведене су нове саобраћајнице које би требало да омогуће бољу комуникацију кроз планско подручје као и везу са околним деловима градског насеља Рача. Планиране саобраћајнице дефинисане су попречним профилима од претежно 9.5m (коловоз 2x2.75m и тротоар 2x2m/1x2m). Планираним саобраћајницама дефинишу се и просторне целине.

### Планиране површине осталих намена

Површине осталих намена подразумевају површине за продукцију (производња и пословање).

Планиране површине осталих намена			
Намена	површина		Процент %
	m <sup>2</sup>	а	
<b>Површине остале намене</b>			
Производња	209.358,25	2.093,58	60,66
Пословање	135.762,17	1.357,62	32,20
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>345.120,42</b>	<b>3.451,20</b>	<b>92,86</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>371.668,00</b>	<b>3 716,68</b>	<b>100.00</b>



Табела 5. Планиране површине осталих намена

Површине осталих намена заузимају знатно већи проценат у односу на површине јавне намене, и то 92,86%. Планом се не предвиђа њихово једнолично примењивање, већ се уз сваку претежну намену подразумевају и комплементарне пратеће и допунске намене (детаљно дефинисано у поглављу 4.3 Дистрибуција намена површина).

#### 4.3 Дистрибуција намена површина

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

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

- претежне функције
- допунске функције и
- пратеће функције.

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

- I Продукција
- II Центри
- III Становање
- IV Спорт и рекреација

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

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

Дистрибуција намене површина				
Целина	Блок	Претежна намена	Пратећа намена	Допунска намена
I	I.1	Продукција - пословање	Центри Продукција - производња	Становање Спорт и рекреација
	I.2	Продукција - пословање	Центри Продукција - производња	Становање Спорт и рекреација
	I.3	Продукција - пословање	Центри Продукција - производња	Становање Спорт и рекреација
	I.4	Продукција - пословање	Центри Продукција - производња	Становање Спорт и рекреација
II	II.1	Продукција - производња	Продукција - пословање	Становање Спорт и рекреација
	II.2	Продукција - производња	Продукција - пословање	Становање Спорт и рекреација
	II.3	Продукција - производња	Продукција - пословање	Становање Спорт и рекреација
	II.4	Продукција - производња	Продукција - пословање	Становање Спорт и рекреација

Табела 6. Дистрибуција намене површина



I	ПРОДУКЦИЈА	II	ЦЕНТРИ	III	СТАНОВАЊЕ	IV	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
1.	Производња – привређивање „чистих технологија“	1.	Комерцијално-услужни	1.	Профитабилно	1.	Зелене површине
1.1	Индустријски комплекси	2.	Пословно-управни	1.1	Апартмани за смештај иностраних и домаћих пословних партнера, путника трговаца и менаџера	1.1	Слободне зелене површине
1.2	ИТ продукција	3.	Културно-едукативни	1.2	Пословно становање	1.2	Паркови
1.3	Фарме	4.	Мултифункционални	2.	Специфично	1.3	Заштитно зеленило
2.	Занатство-мануфактура			2.1	Апартмани за смештај запослених радника	1.4	Зелене површине у склопу производно-пословних комплекса
2.1	Примарни: погони мануфактурне производње, објекти производног занатства, занатски центри, мале радне зоне, стари занати					2.	Рекреативне површине
2.2	Секундарни: објекти услужног занатства, продавнице специјализоване робе, простори за излагање производа, едукативни центри за старе занате					2.1	Пешачке стазе
3.	Пословна					2.2	Стазе за трчање
3.1	Пословни центри					2.3.	Бицикличичке стазе
3.2	Трговина						
3.3	Простори за манифестације						
3.4	Представништва, заступништва компаније, агенције, административне зграде						
3.5	Робно-транспортни центри						
3.6	Објекти услужно-сервисног карактера						
3.7	Складишни објекти						

Табела 7. Матрица за дистрибуцију претежних, пратећих и допунских намена



#### 4.4 Предлог основних урбанистичких параметара

Претежна намена	Према ПГР			Према ПДР		
	Индекс изграђ.	Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	Висина објекта и спратност	Индекс изграђ.	Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели:	Висина објекта и спратност
Производне делатности	1.5	30%	производни део, приземље са технолошки потребном висином административно-управни део, до П+2 максимално 10,50 m до коте венца	1.5	30%	производни део, приземље са технолошки потребном висином административно-управни део, до П+2 максимално 10,50 m до коте венца
Пословање	1.0	20%	до П+1+Пк (максимално 3 надземне етажне) максимално 9,0 m до коте венца	1.0	20%	до П+1+Пк (максимално 3 надземне етажне) максимално 9,0 m до коте венца
Становање				Уклопити у предвиђене урбанистичке параметре у оквиру намене која се гради.		

Паркирање возила: на сопственој парцели

Планом предвиђени степен комуналне опремљености земљишта: саобраћајни приступ, јавно водоснабдевање, фекална канализација/водонепропусне септичке јаме, предтретман отпадних вода, енергетска нисконапонска мрежа, сакупљање и евакуација комуналног отпада, сакупљање и евакуација индустријског отпада, акустична заштита, имисиони појас

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

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

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

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



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

#### Уређење зелених површина

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

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

### **5.0 ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА**

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

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

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



земљишту и креиран амбијент за успешно пословање који ће локалну привреду учинити конкурентнијом;

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