



**EU
PRO**



ОПШТИНА
РАЧА



УРБОПОЛИС Д.О.О.
БЕОГРАД

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА „ИСТОК“

-нацрт плана-

Београд, 2020. године

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

~~-НАЦРТ ПЛАНА-~~

ПРЕДМЕТ:	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА „ИСТОК“ -НАЦРТ-
НАРУЧИЛАЦ:	Општинска управа Општине Рача Карађорђева бр. 48, 34210 Рача
ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:	„Урбополис“ д.о.о. Шуматовачка бр. 8, 11000 Београд
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх. бр. лиценце 200 057204
СТРУЧНИ ТИМ:	др Татјана Мрђеновић, дипл.инж.арх. Мирјана Бараћ, маст.инж.арх. Симона Тајић, маст. инж. урб. и рег. раз. Биљана Биорац, дипл.инж.арх. Милица Кочовић, дипл.инж.арх. Милош Игњатовић, маст.инж.арх. Александра Бјелић, маст.инж.арх. Гордана Милодановић, дипл.прост.план. Тамара Коматина маст.прост.план. Милица Антонијевић дипл.маш.инж. Владимир Матуновић маш. инж.
ДИРЕКТОР „УРБОПОЛИС“ Д.О.О.	Медена Милић

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

САДРЖАЈ:

1.0.	Уводни део	5
1.1.	Правни основ	5
1.2.	Плански основ - обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	6
1.2.1.	Извод из Просторног плана Републике Србије	6
1.2.2.	Извод из Просторног плана општине Рача	8
1.2.3.	Извод из Плана генералне регулације градског насеља Рача	10
1.3.	Повод и циљ израде плана	12
1.3.1.	Повод израде Плана	12
1.3.2.	Циљеви израде плана	12
	Општи циљеви израде плана	12
	Посебни циљеви израде плана	13
1.4.	Обухват и опис границе плана	14
2.0.	Скраћени приказ постојећег стања	15
2.1.	Опис подручја	15
2.2.	Начин коришћења простора	17
3.0.	Плански део	22
3.1.	Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и блокове	23
3.2.	Основна намена у обухвату плана и подела грађевинског земљишта на јавно и остало	24
3.2.1.	Планиране површине јавне намене	25
3.2.2.	Планиране површине осталих намена	27
3.3.	Дистрибуција намена и биланс површина	28
3.4.	Мрежа и објекти инфраструктуре	33
3.4.1.	Саобраћајна инфраструктура	33
3.4.2.	Правила уређења водоводне и канализационе мреже	33
3.4.3.	Правила уређења електроенергетске и телекомуникационе мреже	34
3.4.4.	Правила уређења за гасоводну мрежу	35
3.4.5.	Уређење зелених површина и правила за озелењавање	36
3.5.	Урбанистички услови и мере заштите	38
3.5.1.	Заштита природних и културних добара	38
3.5.2.	Мере и услови заштите животне средине	38
3.5.3.	Услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода и ратних разарања	39
3.5.4.	Управљање комуналним отпадом	41
3.5.5.	Услови за несметано кретање особа са посебним потребама и мере и стандарди приступачности	42
3.5.6.	Мере енергетске ефикасности	43
4.0.	Правила грађења	44
4.1.	Правила парцелације и препарцелације	44
4.1.1.	Парцеле у оквиру површина јавне намене – правила за образовање грађевинских парцела јавних намена	44
4.1.2.	Правила грађења саобраћајне инфраструктуре	45
4.1.3.	Правила грађења водоводне мреже	47
4.1.4.	Правила грађења канализационе мреже	48

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

4.1.5. Правила грађења мреже и објекта енергетске инфраструктуре	49
4.1.6. Правила грађења за изградњу телекомуникационе инфраструктуре....	50
4.1.7. Правила грађења за гасификацију	51
4.2. Правила грађења на површинама осталих намена.....	55
4.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена	55
4.2.2. Општа правила грађења на површинама осталих намена.....	56
4.2.3. Посебна правила грађења на површинама осталих намена.....	62
4.2.4. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта	64
5.0. Спровођење плана	65

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

- 1.0 Граница обухвата плана (1:2500)
- 1.1 Извод из плана вишег реда (1:2500)
- 2.0 Постојећа намена површина(1:2500)
- 3.0 Дистрибуција намена површина(1:2500)
- 4.0 Подела на карактеристичне урбанистичке целине и блокове(1:2500)
- 5.0 Регулационо-нивелациони план(1:2500)
- 6.0 Саобраћајно решење(1:2500)
- 7.0 План мреже и објекти инфраструктуре – водопривредна и гасоводна мрежа(1:2500)
- 7.1 План мреже и објекти инфраструктуре – електро и телекомуникациона мрежа(1:2500)
- 8.0 Синхрон план(1:2500)
- 9.0 Спровођење плана(1:2500)

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

1.0. Уводни део

1.1. Правни основ

Правни основ за израду плана представља:

1. Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009- исп., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон)
2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС" бр. 32/2019);
3. Одлука о изради Плана детаљне регулације радне зоне Исток у Рачи, (број 020-56/2017-I-01 од 03.05.2017. године)
4. Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата плана.

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009- исп.,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019- др.закон), Плана генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15), Статута општине Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 6/08, 2/10 и 12/10), на предлог Општинског већа општине Рача и по прибављеном мишљењу Комисије за планове на седници одржаној дана 10.04.2017 године Скупштина општине Рача на седници од 03.05.2017. године, донела је *Одлуку о изради Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи (020-56/2017-I-01).*

Саставни део одлуке је *Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи, бр.501-12/17-IV-00 од 11.04.2017 године.*

На основу члана 47. Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009- исп.,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019- др.закон) носилац израде Плана детаљне регулације је Општинска управа општине Рача.

Пројекат израде Плана детаљне регулације радне зоне Исток финансира Европска унија у партнерству са Владом Републике Србије преко програма EU PRO и Општина Рача.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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

Плански основ за израду Плана детаљне регулације, услови и смернице дефинисани 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:

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- 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 запустеног 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

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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, Миращевац, 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.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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 одрживног 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

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- 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.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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 37 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 m²
- 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

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- 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 m² 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 и циљ израде плана

1.3.1. 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 („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009- исп.,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/2019), који представља правни основ за израду и доношење Плана.

1.3.2. Циљеви израде плана

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

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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.

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,

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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.

1.4. Обухват и опис 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**.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

2.0. Скраћени приказ постојећег стања

2.1. Опис подручја

Саобраћајно-географски положај 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 km² 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, Миравецац, 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 X даје шансу Рачи за укључивање у транснационалне пројекте.

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева (“Службени гласник РС”, број 105/2013, 119/2013 и 13/2015), кроз општину Рача, пролазе следеће деонице државних путева:

- државни пут I Б реда број 27. државна граница са Босном и Херцеговином (гранични прелаз Трбушница) – Лозница – Осечина – Ваљево – Лајковац – Ћелије – Лазаревац – Аранђеловац – Крћевац – Топола – Рача – Свилајнац (М-4);
- државни пут II А број 157. Рача – Церовац (Р-109);
- државни пут II Б број 370. веза са државним путем 147. - Бошњане – Адровац (Р - 109);
- државни пут II Б број 369. веза са државним путем 25-Борци-Рача (Р – 215).

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Развој насеља није пратила одговарајућа комунална опремљеност, тако да је већи број градских улица без адекватног застора, нерешено је питање одвођења отпадних вода са пречишћавањем, а постоје и озбиљни проблеми у области водоснабдевања.

Демографски и економски развој

Демографска кретања у општини Рача карактерише смањење укупног броја становника, пад наталитета, пораст морталитета, концентрација становништва у урбаним срединама и пражњење руралних подручја и изразито демографско старење становништва. Општина Рача спада у групу малих општина, па део становништва мигрира ка већим привредним центрима у окружењу.

На основу индикатора демографске старости, становништво општине Рача, сврстава се у 7 стадијум – најдубља демографска старост а становништво градског центра у 5 стадијум – демографска старост. Популационо старење детерминише прилично ограничавајући демографски оквир формирања радног контингента и активног становништва.

Привредни субјекти до 2001. године у Рачи су били везани за велике привредне системе, који су затим приватизовани. Новонастала приватна предузећа су била окосница привредног раста општине што није довело до оживљавања производње, већ до интензивнијег развоја малих и средњих предузећа и предузетника.

Највећи број предузећа општине припада сектору трговине, 19 или 33,9% свих предузећа општине. Високо учешће у броју предузећа остварују сектори прерађивачке индустрије и пољопривреде, у оквиру којих послује 21,4% или 19,6% свих активних предузећа општине.

Највећи број предузетничких радњи, на територији општине послује у оквиру сектора трговине (36,1%). Од осталих, највећи број радњи послује у оквиру сектора прерађивачке индустрије (16,2%). Мала и средња предузећа, сусрећу се са бројним проблемима у пословању (средства).

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

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 осталих намена заузимају већи део подручја Плана – 98.86%.

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

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.

Катастарске парцеле у оквиру Плана углавном припадају пољопривредном земљишту, док мали проценат је оних које припадају земљишту у грађевинском и изван грађевинског подручја. У следећој табели је приказан својинско – правни статус за сваку парцелу у оквиру Плана.

Својинско – правни статус земљишта у оквирима Плана

Број парцеле	Катастарска општина	Површина м ²	Врста земљишта	Врста права	Облик својине
3286/1	Доња Рача	4133	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3285	Доња Рача	3259	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3286/2	Доња Рача	3587	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3262/3	Доња Рача	3063	ЗЕМЉИШТЕ ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ	СВОЈИНА	ЈАВНА

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-**

3283/1	Доња Рача	1982	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3283/2	Доња Рача	2262	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3284	Доња Рача	3659	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3262/1	Доња Рача	26352	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3281/2	Доња Рача	1070	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3263	Доња Рача	3057	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3282/5	Доња Рача	760	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3280/2	Доња Рача	39	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3265/1	Доња Рача	2122	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3265/2	Доња Рача	2668	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3264/4	Доња Рача	4773	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3280/1	Доња Рача	4959	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3281/1	Доња Рача	3382	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3282/1	Доња Рача	4467	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3282/2	Доња Рача	3747	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3282/4	Доња Рача	124	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3279/1	Доња Рача	10106	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3279/2	Доња Рача	10146	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3282/3	Доња Рача	500	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3294	Доња Рача	5658	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3295	Доња Рача	4120	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3296/3	Доња Рача	6538	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3296/2	Доња Рача	14672	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-**

3290/1	Доња Рача	3803	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ЈАВНА
3297/2	Доња Рача	6130	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3281/3	Доња Рача	42	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3298	Доња Рача	4484	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3296/5	Доња Рача	3261	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3299/2	Доња Рача	7264	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3299/1	Доња Рача	13900	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3299/3	Доња Рача	55	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3299/4	Доња Рача	28	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3300/1	Доња Рача	3791	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3300/2	Доња Рача	6838	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3302	Доња Рача	3360	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ЈАВНА
3301/2	Доња Рача	4942	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3301/1	Доња Рача	194	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3303/3	Доња Рача	4075	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3306/2	Доња Рача	5841	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3306/3	Доња Рача	6005	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3304/2	Доња Рача	5390	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3303/1	Доња Рача	3791	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3304/1	Доња Рача	1216	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3304/3	Доња Рача	1567	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3487	Доња Рача	6212	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3488/1	Доња Рача	7586	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3488/2	Доња Рача	3032	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-**

3488/3	Доња Рача	2026	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3486	Доња Рача	336	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3307/2	Доња Рача	8099	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3307/1	Доња Рача	8765	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3308/2	Доња Рача	6420	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3308/3	Доња Рача	3868	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3309	Доња Рача	9962	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3321	Доња Рача	12386	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3306/1	Доња Рача	8416	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3310	Доња Рача	10277	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3311/1	Доња Рача	9616	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3312/1	Доња Рача	16527	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3314/1	Доња Рача	6106	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3314/2	Доња Рача	8091	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3314/3	Доња Рача	7522	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3315/1	Доња Рача	4375	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3315/2	Доња Рача	1536	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3314/4	Доња Рача	5869	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3317/2	Доња Рача	16592	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3318	Доња Рача	916	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3319	Доња Рача	879	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3320	Доња Рача	11628	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-**

3569/1	Доња Рача	5844	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ЈАВНА
3286	Доња Рача	4133	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ПРИВАТНА
3600/5	Доња Рача	27387	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	СВОЈИНА	ДРЖАВНА РС

Табела 2. Својинско – правни статус земљишта у оквирима Плана

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.0. Плански део

Оздрављање привреде и економски развој Србије, Шумадијског округа и функционалног подручја града Крагујевца, самим тим и општине Рача неминовно је засновати на јаком привредном сектору, који уз постојеће привредне системе, мора постати моторна снага и покретач економског, друштвеног и социолошког одрживог раста и развоја привреде. Најкомплетнији подстицај развоју привреде општине Рача и окружења, имајући у виду привредне показатеље, географски положај, ресурсе и ограничења био би оснивање иновативне радне зоне за помоћ постојећим компанијама у окружењу и подршку новим компанијама кроз удруживање.

Јачање конкурентности локалне привреде општине Рача, предвиђено је развојем производних и пословних комплекса, кроз већи степен сарадње са суседним општинама за постизање уравнотеженог развоја, кроз полицентрични развој више центара са јасно диференцираним функцијама и умрежавањем/кластером радних зона.

Активирањем расположивих ресурса на целокупном подручју, подстиче се равномерни територијални развој, а стварањем нових тржишних вредности и привлачењем економских интереса из ближег или ширег окружења, долази до јачања улоге општинског центра Рача у мрежи насеља Шумадијског округа за ефикасно коришћење економског потенцијала целог подручја. Кроз стварање и отварање нових радних места у структурно слабијим подручјима, сарадњу, комплементарно превазилажење социјалне и економске конкуренције између насеља и стварање функционалне међузависности између урбаних и руралних подручја кроз интегрални развој;

У том смислу, као један од иницијатора развоја, који се као могући постављају пред привредом општине Рача, је и радна зона „Исток“.

Радна зона “Исток”, површине око 37 ha, налази се у обухвату просторне целине Доња Рача, која је предвиђена за постојећу стамбену зону и земљиште за формирање нове радне зоне “Исток” и за изградњу централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Предметна радна зона је лоцирана на излазном правцу ка Марковцу и обухвата неизграђено земљиште између коридора државног пута I Б реда број 27. (M-4) и реке Рача.

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.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-****3.1. Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и блокове**

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

- I. Услугне / комерцијалне делатности
- II. Индустијски комплекси / привређивање „чистих технологија“

У првој фази поделе, простор је подељен на целине различите величине и облика. Урбанистичке целине су формиране у односу на постојећу и планирану саобраћајну матрицу и ДП и омогућују фазну реализацију плана.

Подела на карактеристичне целине				
Целина		Површина		Проценат %
Ознака	Намена	m ²	a	
I	Услугне / комерцијалне делатности	135.762,17	1.357,63	32,20
II	Индустијски комплекси / привређивање „чистих технологија“	209.358,25	2.093,58	60,66
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА		371.668,00	3 716,68	100,00

Табела 2. Подела на карактеристичне урбанистичке целине

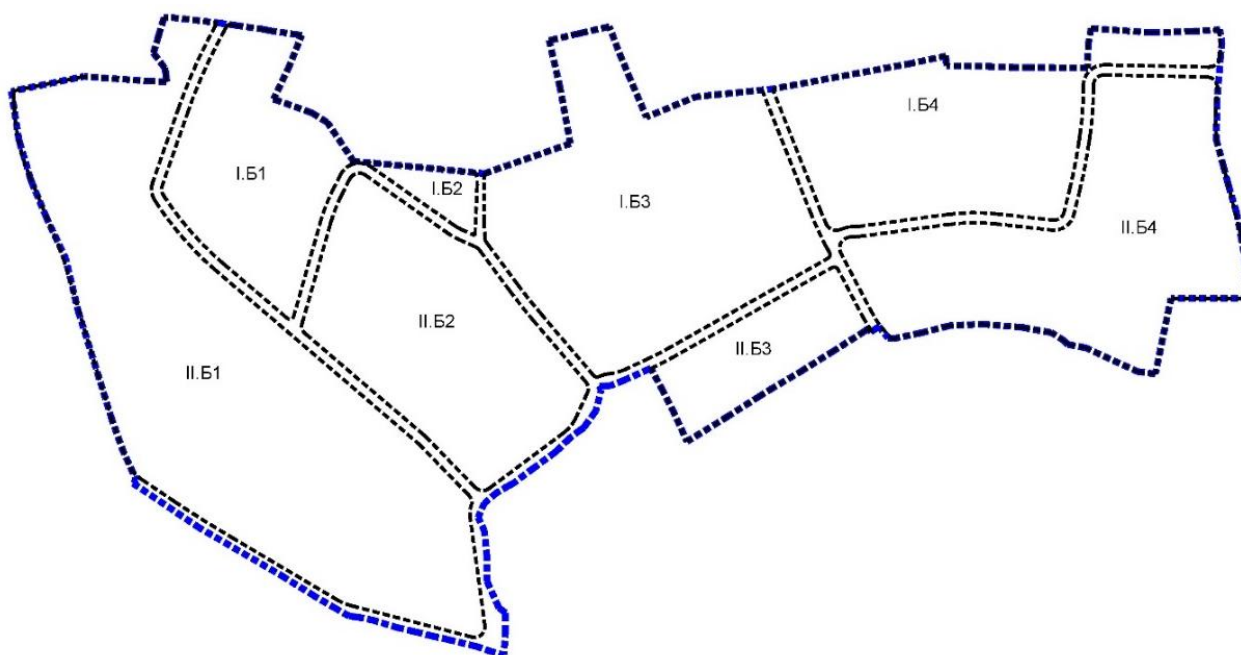
Следећа фаза поделе се односи на даље уситњавање карактеристичних урбанистичких целина на блокове, који чине основну матрицу према којој је извршена дистрибуција намена и садржаја. Ова подела је извршена ради лакшег дефинисања претежних, пратећих и допунских намена. За сваки блок су дефинисане претежне, пратеће и допунске намене (табеларно).

Подела на карактеристичне целине и блокове					
Целина		Блокови	Површина		Проценат
Ознака	Намена	Ознака	m ²	a	%
I	Услугне комерцијалне делатности /	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
Укупна површина целине I			135.762,17	1.357,63	32,20
II	Индустриски комплекси / привређивање „чистих технологија“	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
Укупна површина целине II			209.358,25	2.093,58	60,66
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА			371.668,00	3 716,68	100,00

Табела 3. Подела на карактеристичне целине и блокове

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-



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

3.2. Основна намена у обухвату плана и подела грађевинског земљишта на јавно и остало

Према планираној основној намени земљишта, територија у обухвату границе плана припада грађевинском земљишту. Граница грађевинског подручја поклапа се са границом ПДР-а, па је читаво подручје плана грађевинско земљиште, површине око 37 ha. Грађевинско земљиште јесте земљиште одређено законом или планским документом као грађевинско, које је предвиђено за заштиту, уређење, изградњу и редовно коришћење објеката, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Грађевинско земљиште се користи према намени одређеној планским документом, на начин којим се обезбеђује његово рационално коришћење, у складу са законом.

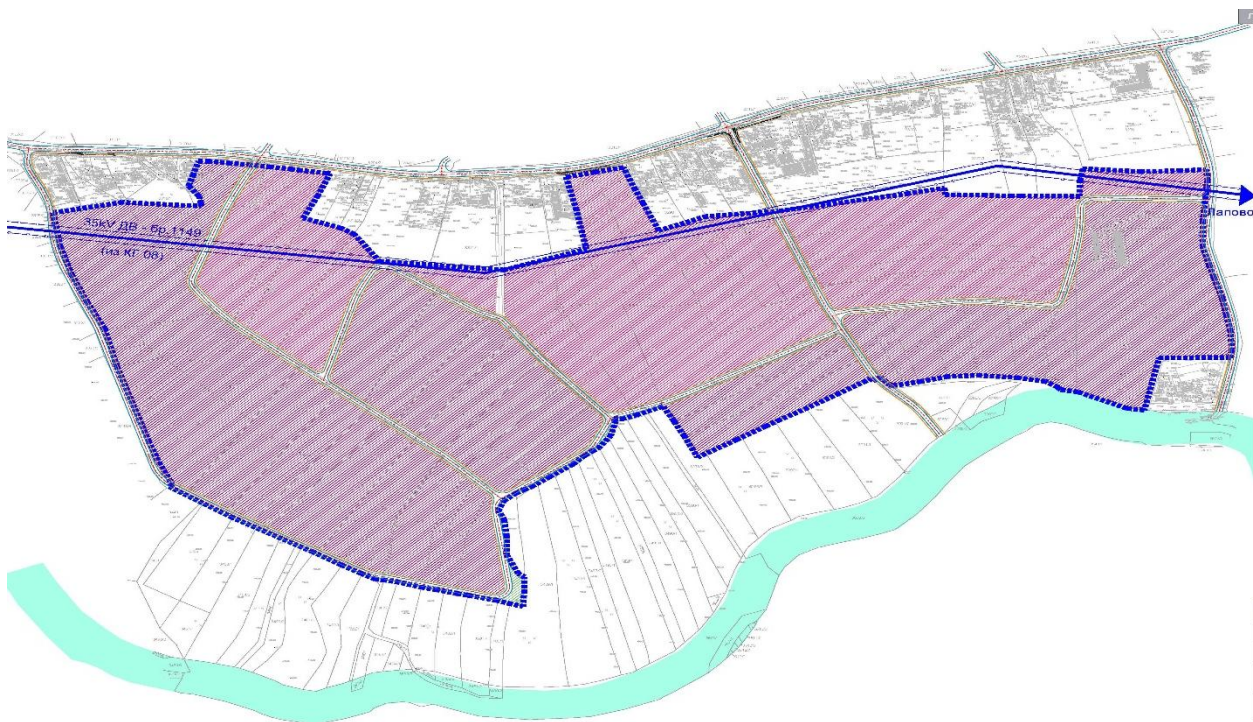
У складу са режимом коришћења земљишта, грађевинско земљиште унутар подручја плана је подељено на јавно и остало грађевинско земљиште. Према основном режиму коришћења, грађевинско земљиште је предвиђено за површине јавне намене (7,14%) и површине осталих намена (92,86%).

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Планирана намена површина радне зоне „Исток“			
Намена	површина		Проценат
	m ²	a	%
Површине јавне намене			
Саобраћајне површине	24.982,34	249,83	6,72
Зелене површине	1.565,24	15,65	0,42
Укупно за површине јавне намене	26.547,58	265,48	7,14
Површине осталих намена			
Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	209.358,25	2.093,58	60,66
Услугне / комерцијалне делатности	135.762,17	1.357,62	32,20
Укупно за површине осталих намена	345.120,42	3.451,20	92,86
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	371.668,00	3 716,68	100.00

Табела 4. Планирана намена површина радне зоне „Исток“



Слика 2. Планирана намена површина

3.2.1. Планиране површине јавне намене

Грађевинско земљиште јавних намена обухвата површине одређене планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или површине за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом. Коришћење и изградња јавних површина и јавних објеката је општег интереса.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Јавно грађевинско земљиште обухвата површине под постојећим и новопланираним саобраћајницама и зеленим површинама. Планским решењем предвиђено је очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене. Просторне целине обухваћене површинама јавне намене су следеће:

Површине намењене саобраћајницама и саобраћајним површинама

Саобраћајне површине, коридори постојећих и планираних улица, заузимају значајан део обухвата плана. Под саобраћајницама се налази земљиште које припада коридору ДП ІБ реда број 27 и планираним саобраћајницама. У планираном стању предвиђен један прикључак на предметни ДП ІБ реда број 27 и нове саобраћајнице које би требало да омогуће бољу комуникацију кроз планско подручје као и везу са околним деловима градског насеља Рача. Профили планираних саобраћајница су претежно 9.5m (коловоз 2x2.75m и тротоар 2x2m/1x2m).

Површине намењене зеленим површинама

Зелене површине у јавној намени, се сади или одржава дуж путева, у појасу регулације саобраћајница, око простора са могућим штетним утицајем или високим степеном потребе за изолацијом, на подручјима са јаким ветровима, прекомерном буком итд. Зелене површине, представљају важну категорију јавног зеленила, како због позитивних санитарних ефеката, тако због естетског уобличавања насеља.

Површине намењене зеленим површинама у оквиру Плана су заступљене на површинама јавне намене као и на површинама осталих намена. Проценат зелених површина на површинама јавне намене износи 0,42%, док на површинама осталих намена зелене површине су дефинисане у посебним правилима грађења где је:

- а. минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели : 30% у оквиру намене Индустијски комплекси/привређивање “чистих технологија”**
- б. минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели : 20% у оквиру намене Услугне/комерцијалне делатности**

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

Табела 5. Планиране површине јавне намене

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.2.2. Планиране површине осталих намена

Све остале површине у оквиру грађевинског земљишта, представљају површине осталих намене, тј. остало грађевинско земљиште. У оквиру површина осталих намена (самостално или у комбинацији са компатибилном наменом) доминирају површине намењене радној зони/привређивању.

Предвиђено је инфраструктурно и комунално опремање, према предвиђеном степену опремљености за радне зоне ради стварања повољнијих услова за бржи развој пре свега сектора услужних и комерцијалних делатности као и индустријских комплекса. У радној зони „Исток“, предвиђена је изградња нових производних комплекса уз обавезу увођења “чистих” технологија, у циљу заштите квалитета животне средине.

Концепт организације радне зоне условљен је постојећим стањем, саобраћајним положајем и потребом да се обезбеде нове површине за развој пословно-производних делатности, у циљу стварања просторних предуслова за бржи развој и привлачење потенцијалних инвеститора.

Планиране површине осталих намена			
Намена	површина		Проценат
	m ²	a	%
Површине остале намене			
Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	209.358,25	2.093,58	60,66
Услужне / комерцијалне делатности	135.762,17	1.357,62	32,20
Укупно за површине осталих намена	345.120,42	3.451,20	92,86
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	371.668,00	3 716,68	100.00

Табела 6. 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 Дистрибуција намена површина).

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.3. Дистрибуција намена и биланс 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.

Основне намене су:

- I. Индустријски комплекси / привређивање чистих технологија
- II. Производно занатство
- III. Услугне/комерцијалне делатности
- IV. Трговина на велико и мало
- V. Зеленило и рекреација
- VI. Јавне намене

1.	ИНДУСТРИЈСКИ КОМПЛЕКСИ / ПРИВРЕЂИВАЊЕ “ЧИСТИХ ТЕХНОЛОГИЈА”	4.	ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО
2.	ПРОИЗВОДНО ЗАНАТСТВО	5.	ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
3.	УСЛУЖНЕ/КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	6.	ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Поменуте претежне намене су равноправне и њиховим међусобним преплитањем се добија целовити приказ дистрибуције истих у простору. Основни циљ оваквог начина организације простора јесте омогућавање полифункционалне структуре, тј. међусобног умрежавања различитих ниско конфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у простору.

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.

Као компатибилне намене на планском подручју се дефинишу јавне намене.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

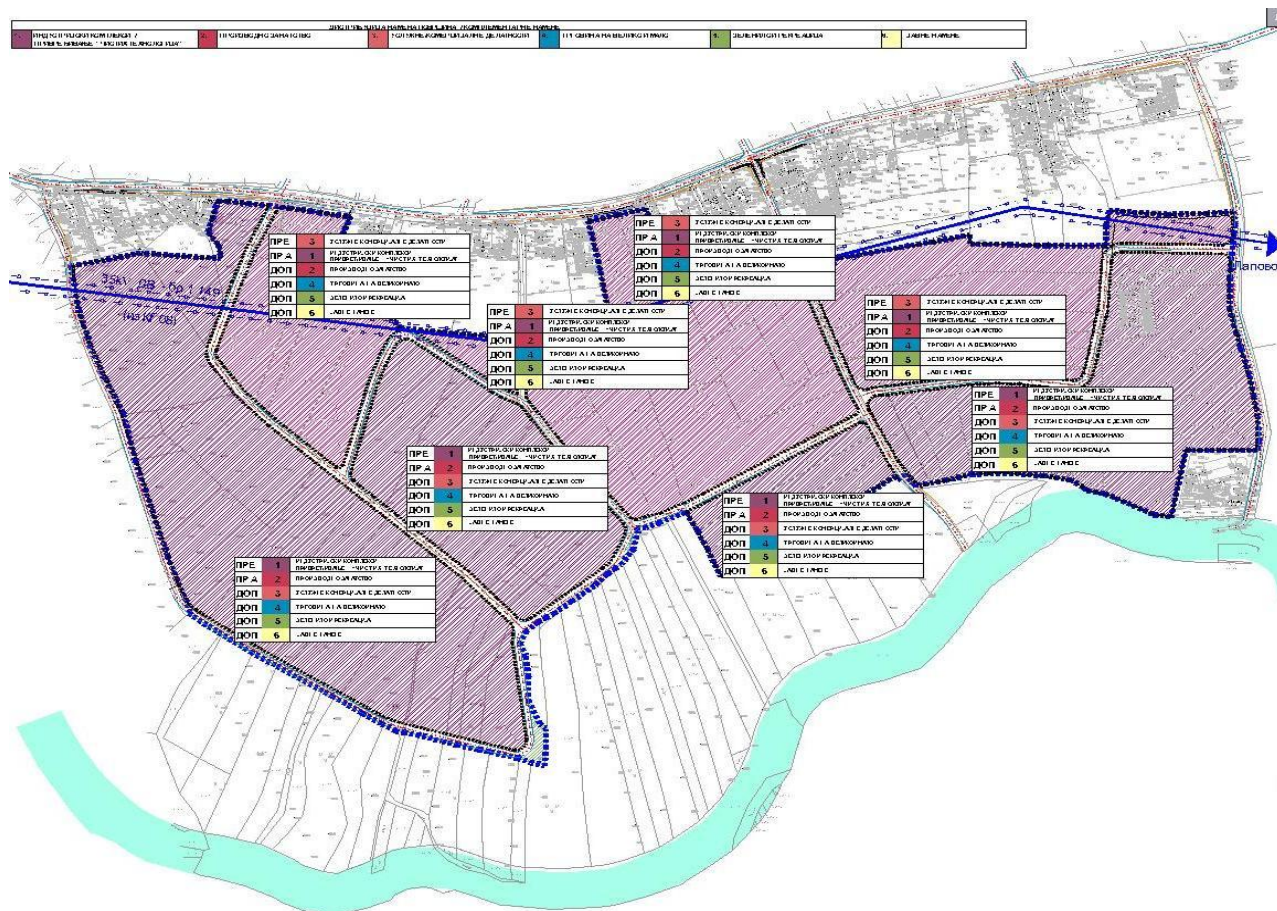
-НАЦРТ ПЛАНА-

Дистрибуција намене површина				
Целина	Блок	Претежна намена	Пратећа намена	Допунска намена
I	I.1	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	I.2	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	I.3	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	I.4	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
II	II.1	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	II.2	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	II.3	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене
	II.4	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Табела 8. Дистрибуција намене површина



Слика 3. Дистрибуција намене површина

Дистрибуција намена и биланс површина приказана је и табеларно за сваки блок на три нивоа у следећим табелама:

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи**-НАЦРТ ПЛАНА-****Целина I**

Блок	НАМЕНЕ			Површина m ²
	претежна	пратећа	допунска	
I.Б1	Услугне/ комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	28.387,85
I.Б2	Услугне/ комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	3.374,88
I.Б3	Услугне/ комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	62.556,57
I.Б4	Услугне/ комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	41.443,14
УКУПНО				135.762,44

Табела 9. Дистрибуција намене површина за целину I

Целина II

Блок	НАМЕНЕ			Површина m ²
	претежна	пратећа	допунска	
II.Б1	Индустријски комплекси привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	98.208,93
II.Б2	Индустријски комплекси привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	42.822,37
II.Б3	Индустријски комплекси привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	14.336,65
II.Б4	Индустријски комплекси привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација Јавне намене	53.990,31
УКУПНО				209.358,26

Табела 10. Дистрибуција намене површина за целину II

*План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи***-НАЦРТ ПЛАНА-**

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	m ²	a	%
Површине јавне намене			
Саобраћајне површине	24.982,34	249,83	6,72
Зелене површине	1.565,24	15,65	0,42
Укупно за површине јавне намене	26.547,58	265,48	7,14
Површине остале намене			
Целина I	135.762,17	1.357,62	32,20
I.B1	28.387,85	283,88	7,64
I.B2	3.374,88	33,74	0,91
I.B3	62.556,57	625,57	16,83
I.B4	41.443,14	414,43	11,15
Целина II	209.358,25	2.093,58	60,66
II.B1	98.208,93	982,09	26,42
II.B2	42.822,37	428,22	11,52
II.B3	14.336,65	143,37	3,86
II.B4	53.990,31	539,91	14,53
Укупно за површине осталих намена	345.120,42	3.451,20	92,86
УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА	371.668,00	3 716,68	100,00

Табела 11. Планирана намена површина – биланс

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.4. Мрежа и објекти инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Основна саобраћајна артерија на подручју Плана детаљне регулације је државни пут IB реда број 27 који се једним делом ослања на северну границу плана и не пролази кроз планско подручје. Саобраћајним решењем Плана детаљне регулације предвиђено је приључивање на ДП IB реда број 27, планиран је саобраћајни прикључак на стационажи km 179+445 са десне стране пута у правцу раста стационаже пута, односно планирана је реконструкција постојеће трокраке раскрснице у четворокраку са изградњом новог прикључка са десне стране пута.

У обухвату плана налазе се некатегорисани путеви који су у надлежности Јавног предузећа за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача и то на кп.бр 3290/1(део), 3302(део) и 3569/1 (део), а исти су у јавној својини општине Рача. Према условима ЈП за управљање и развој инфраструктурних објеката Рача нове саобраћајне површине -улице, као и друге саобраћајне површине и објекти, се могу планирати у свему у складу са правилима уређења и грађења за саобраћајну инфраструктуру из ПГР-е градског насеља Рача, Закона о путевима (Службени гласник РСбр. 41/2018), Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник Републике Србије“ бр.41/2009, 53/10, 101/11, 32/13-одлука УС, 55/14, 96/15-др.закон, 9/16-одлука УС, 24/18, 41/18 и 41/18- др.закон,87/2018 и 23/2019) и пратећим подзаконским актима, стандардима и нормативима. Јавне саобраћајне површине планирати по могућству уз поштовање фактичког стања на терену и власничких односа/општинско земљиште.

На подручју Плана је планирана саобраћајна матрица која подразумева унапређење постојећих саобраћајница и увођење нових које би требало да омогуће бољу комуникацију кроз планско подручје као и везу са околним деловима градског насеља Рача. Профили планираних саобраћајница су претежно 9.5m (коловоз 2x2.75m и тротоар 2x2m/1x2m).

3.4.2. Правила уређења водоводне и канализационе мреже

Према Условима Јавног комуналног предузећа „Рача“ (бр. 341 од 24.10.2019.г.) у границама које обухвата План детаљне регулације дела радне зоне "Исток" у Рачи не постоји изграђена водоводна мрежа.

Део главног колектора за отпадне воде који води од Адровца до Доње Раче налази се у границама Плана, и то на катастраеским парцелама 3286/2, 3286/1, 3262/3,3262/1 и 3290/1 и то у доњим деловима парцела ка реци док се на парцели 3600/5 налази у делу речог појаса уз банку ка поменутих парцелама. Све поменуте парцеле се налазе у КО Доња Рача и део колектора који обухватају је израђен од коруговане ПВЦ цеви Ф 400.

Посебно се треба придржавати услова да у сваком тренутку буде обезбеђен несметан приступ објектима за потребне интервенције ради одржавања система. Потребе треба ускладити са профилима мрежа тј. уколико профили не задовољавају захтеване потребе, предвидети њихову реконструкцију.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.4.3. Правила уређења електроенергетске и телекомуникационе мреже

Према Условима Електропривреде Србије ЕПС Дистрибуција, огранак ЕДБ Крагујевац (бр. 229761/1-2019 од 18.07. 2019.г.), у оквиру обухвата Плана налазе се следећи електроенергетски објекти:

- далековод DV 35KV KG08-KG06/34 Далековод је надземни на армирано бетонским стубовима
- далековод DV 10KV KG06/7 Доња Рача Далековод је надземни на армирано бетонским стубовима са АИЧ проводницима 50mm² и на њега је прикључено 11 трафостаница 10/0,4KV укупне инсталисане снаге 4,06 MVA.
- мрежа ниског напона 0,4KV је врло кратка

Изградњу будућих пословно индустријских објеката је потребно реализовати имајући у виду постојеће трасе далековода.

Према Условима Предузећа за телекомуникације Телекома Србије (бр. 7640-316920/2-2019 од 24. 10. 2019.г.) у оквиру Плана се не налазе инсталције телекомуникационе инфраструктуре. Постојећа телекомуникациона инфраструктура налази се у непосредној близини северне границе обухвата планског подручја, односно оптички кабл, ТТ кабл и ваздушни ТТ извод простиру се уз ДП ИБ реда број 27.

У зони плана треба предвидети изградњу телекомуникационе канализационе инфраструктуре дуж свих постојећих или планираних саобраћајница изграђених на земљишту у јавном власништву. Неометан приступ и прикључење на телекомуникациону инфраструктуру будућим корисницима у сваком објекту омогућиће изградња кабловских ТТ окана и постављање PVC цеви Ø110 mm.

Постојеће каблове који се не измештају треба заштитити у свему према важећим прописима, а уколико имплементација плана условљава њихово измештање, исто извршити у сарадњи са надлежном службом предузећа „Телеком Србија “. Приликом израде пројеката, поштовати услове за изградњу ТТ привода

Према Условима VIP mobile д.о.о. (бр. 350-23/2019-IV-02-1 од 04.07.2019. г.) на подручју плана се налази On Air базна станица. Изграђена базна станица дефинисана је својим координатама и типом локације.

Name	Site Identifier	Longitude	Latitude	Allitude(m)	Status	Site Type
KG3510_01	KG_Raca_Istok	21°0'19,44"E	44°13'2,14"N	[127]	On Air	Greenfield

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.4.4. Правила уређења за гасоводну мрежу

Министарство рударства и енергетике (према условима бр: 06-00-00131/2019-01 од 26.07.2019. године) издало је посебне услове са посебним напоменама и условима.

На простору који је обухваћен предлогом о изради предметног плана детаљне регулације, Министарство рударства и енергетике, Сектор за геологију и рударство је одобрило извођење геолошких истраживања минералних ресурса и то:

Предузећу НИС а.д. – Нови Сад на територији Републике Србије, јужно од Саве и Дунава, на истражном простору који се у регистру истражних простора води под бројем 1915 (решење бр: 310-02-0059/2010-06 од 01.04.2010.г.). Одобрени истражни простор обухвата је омеђен координатама:

42° 15' 22" и 45° 03' 06" северне географске ширине и

19° 00' 54" и 23° 00' 43" источне географске дужине.

Према Условима Сектора за развој ЈП Србијагас (бр. 06-05/17322 од 18.07.2019.г.), на подручју плана налази се изграђени гасни објекти у надлежности ЈП Србијагас и то:

- дистрибутивни гасовод од челичних цеви максималног радног притиска (МОР) 16bar пречника 273мм.

Од изграђеног дистрибутивног гасовода од челичних цеви МОР 16bar, у регулационом појасу постојећих и планираних саобраћајница или ако је могуће у јавним зеленим површинама према свим зонама предвиђеним за производњу планирати деонице дистрибутивне гасоводне мреже од челичних цеви МОР 16bar за потребе снабдевања природним гасом већих потрошача. Потрошачи би се снабдевали природним гасом прикључивањем на сопствене мерно регулационе станице.

За потребе гасификације потенцијалних потрошача у обухвату предметног Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи, предвидети дистрибутивну гасоводну мрежу од полиетиленских цеви МОР 4bar. Дистрибутивну гасоводну мрежу предвидети имајућу у виду густину и намену постојећих и планираних објеката, а гасовод планирати у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, зависно од потенцијалних потрошача.

Планирани дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4bar снабдевао би се природним гасом са постојеће МРС "Рача", капацитета до 8000 m³/h, повезивањем на изграђени дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4bar у регулационом профилу саобраћајнице ДП 1Б-27.

Предвидети изградњу гасних прикључака од места прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу МОР 4bar до објеката будућих потрошача и мерно регулационих станица за предметне делове јавних и комерцијално-привредних објеката тако да сваки власник просторне целине (јавне, комерцијалне или производне) има посебно мерење потрошње гаса.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

При избору трасе планираних гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода. као и заштита људи и имовине, односно спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;
- рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- усклађеност са геотехничким захтевима.

При реализацији гасовода поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16bar (Сл. Гласник РС“, број 086/2015) и Техничке услове за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката за планиране гасоводе, за дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 16bar, за дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4bar, минимална хоризонтална растојања подземних гасовода максималног радног притиска 16bar и полиетиленских гасовода МОР 4bar од надземне електромереже и стубова далековода, посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова и заштиту гасовода при изради пројектно-техничке документације.

3.4.5. Уређење зелених површина и правила за озелењавање

Интегрисане зелене површине ограниченог коришћења предвиђене су у оквиру производно – пословног комплекса (радних парцела).

У склопу радне зоне, предвиђено је формирање интегрисаних зелених површина ограниченог коришћења, унутар парцела производно-пословног комплекса које би озбиљним приступом и сагледавањем специфичности приликом подизања или реконструкције постојећих зелених површина у потпуности биле у функцији објеката.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити мин. 30-50% зелених површина у зависности од намена дс пејзажно уређеним паркинг површинама. Зеленило производно - пословног комплекса заузима значајно место у смислу стварања санитарно хигијенских, естетских и хуманих услова за рад, али и краткотрајан одмор и предах корисника овог простора. Сваки радни, производно – пословни погон, урбанистичка парцела, поред архитектонског, треба да има и пејзажно озелењавање, уређење у пејзажном стилу.

Обавезно се формирају зелени, заштитни појасеви у оквиру компплекса, према површинама друге намене, а препоручује се избор отпорних биљних врста - „зелене баријере“ за заштиту од удара ветра, од жбуња, живе ограде (висине 1,5-2m) или високог дрвећа. Заштитно зеленило треба да чине аутохтоне и декоретивне дендролошке врсте и партерно зеленило. Треба га формирати од обликованих форми стабала високог листопадног и четинарског дрвећа.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Подизање овог типа зелених површина треба да има првенствено санитарно хигијенску функцију (заштита од буке, атмосферских гасова, спречавање ширења пожара).

У оквиру радне површине треба обезбедити просторе за миран одмор, игралишта, спортске терене, травњаке за игру и одмор, које треба опремити вртним мобилијаром.

Декоративном вегетацијом нагласити улазе и прилазе планираним објектима. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима, обликованим четинарима и декоративним жардињерама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Приликом озелењавања и уређења зелених површина:

- Хортикултурно решење, план зеленила уклопити у планирану и изграђену инфраструктуру.
- Приликом садње користити аутохтоне и предложене врсте, водити рачуна о избору садница јер треба да су прилагођене (отпорне) условима велике загађености ваздуха, утицајима повећане инсолације и ветра који одговара противпожарним захтевима.
- Садни материјал који се користи при озелењавању простора, треба да је квалитетан и да има одговарајућу старост.
- Дрвеће и шибље садити према техничким нормативима којима се прописује удаљеност од одређених инсталација.
- Усагласити места садње садница високог дрвећа са положајем надземних објеката, трасама подземних инсталација и ивицама коловоза, уз поштовање минималних прописаних одстојања у односу на:
 - водовод 1.50-2.00m,
 - канализација 1.50-2.50 m,
 - гасовод 1,5 - 2.00m,
 - ТТ мрежа 1.00m,
 - електрокабл 2.50m,
 - од коловоза 2,0 - 2.50 m и
 - од објекта 4,5 - 7.00m.
- Растојање између дрворедних садница је најмање 6 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15 m.
- Препоручене ширине садне јаме 120 cm
- Композиција зеленила на овим површинама треба да се одликује једноставним облицима и чистим колоритним решењима, не треба примењивати мноштво биљних врста, обиље различитих просторних облика и комбинације боја.

Избор врста садног материјала прилагодити основној функцији - заштити од штетних утицаја, заштити од пожара и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорасуће, декоративне 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%.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.5. Урбанистички услови и мере заштите

3.5.1. Заштита природних и културних добара

На подручју ПДР нема заштићених природних подручја за која је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја, као ни евидентираних природних добара према Закону о заштити природе ("Службени гласник РС" бр. 36/2009 и 88/2010).

Предметно подручје није обухваћено еколошком мрежом (Уредба о еколошкој мрежи „Службени гласник РС“, број 102/10), такође нема објеката геонаслеђа према инвентару објеката геонаслеђа Србије.

Према *Решењу Завода за заштиту споменика културе у Крагујевцу* (бр. 1161-02 од 13.08.2019.године), констатује се да у обухвату плана нема утврђених споменика културе, добара која уживају претходну заштиту и регистрованих археолошких локалитета. Уколико се приликом извођења радова наиђе на археолошке налазе или предмете, неопходна је примена чл. 109 *Закона о културним добрима* („Сл. гласник РС“ бр. 71/94) који гласи:

"Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка иалазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен".

3.5.2. Мере и услови заштите животне средине

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009- исп.,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС,50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014,145/2014, 83/2018,31/2019 и 37/2019- др.закон), Плана генералне регулације градског насеља Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 11/12 и 14/15), Статута општине Рача ("Сл. гласник општине Рача", бр. 6/08, 2/10 и 12/10), на предлог Општинског већа општине Рача и по прибављеном мишљењу Комисије за планове на седници одржаној дана Скупштина општине Рача на седници од 03.05.2017. године, донела је Одлуку о изради Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи (020-56/2017-I-01).

На основу *Одлуке о изради Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи* (020-56/2017-I-01) и по прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина општине Рача на седници од 10.04.2017 године донела је *Одлуку о изради стратешке процене утицаја на животну средину Плана детаљне регулације радне зоне "Исток" у Рачи*, бр.501-12/17-IV-00 од 11.04.2017 године.

Радна зона је простор у коме се морају примењивати мере за спречавање и отклањање буке и мере заштите од негативног утицаја на окружење са посебним мерама заштите према и у непосредном окружењу тих зона. Подручје ПДР-а, је подручје које може да угрози или заштити животну средину, реализацијом планских решења.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Мере заштите су дефинисане Стратешком проценом утицаја на животну средину за сваки елемент животне средине.

Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 - Одлука УС РС и 14/2016),
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл.гласник РС бр. 135/04 и 88/10),
- Закона о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009),

као и другим законима, правилницима и прописима везаним за ову област.

3.5.3. Услови за заштиту од пожара, елементарних и других непогода и ратних разарања

Елементарне непогоде се могу манифестовати као сеизмичка разарања, поплаве и буице, пожари и експлозије, отварање клизишта и др. које могу утицати неповољно на становнике и добра.

Неопходно је да се скупом урбанистичких и грађевинских мера одговори потребама заштите и то пре свега у циљу смањења дејстава евентуалног разарања, односно обима и степена разарања физичких структура. Због тога је при планирању обезбеђена примена и реализација мера заштите од елементарних и других непогода.

Услови и мере за заштиту од пожара

Како би се остварили сви потребни услови заштите од пожара, објекти морају испуњавати основне техничким противпожарне прописе, стандарде и нормативе:

- Објекти морају бити реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009, 20/2015 и 87/2018)
- Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу која се по протоку и притиску воде у мрежи планира и пројектује према Правилнику о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл.лист СФРЈ, бр.30/91)
- Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила, сходно Правилнику о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице, уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара (Сл.лист СРЈ, бр.8/95), по коме најудаљенија тачка коловоза није даља од 25м од габарита објекта.
- Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 7/84 и "Сл. гласник РС", бр. 86/2011), Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона (Сл.лист СФРЈ, бр.53, 58/88 и 28/95) и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (СЛ.лист СРЈ, бр. 11/96)

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Услови и мере заштите од елементарних и других непогода

Елементарне непогоде се могу манифестовати као сеизмичка разарања, поплаве и бујице, пожари и експлозије, отварање клизишта и др. које могу утицати неповољно на становнике и добра.

Неопходно је да се скупом урбанистичких и грађевинских мера одговори потребама заштите и то пре свега у циљу смањења дејстава евентуалног разарања, односно обима и степена разарања физичких структура. Због тога је при планирању обезбеђена примена и реализација мера заштите од елементарних и других непогода.

Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Службени лист СФРЈ бр.31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Према условима Управа за ванредне ситуације на подручју Шумадијског управног округа (бр.217-10455/19 од 31.07.2019. године) издвојила је, увидом у постојећу документацију активних и евидентираних клизишта сва евидентирана клизишта на територији Општине Рача, међу којим је и клизиште које се налази у Просторној целини “Доња Рача” - клизиште код бензинске пумпе(Предрага Радојевића).

Уз подручје обухваћено Планом, протиче река Рача, која је од границе обухвата овог Плана удаљена од 100-200м и представља регулисано корито са обостраним насипима и по Оперативном плану одбране од поплава за 2019. годину („Сл.гласник РС“, бр. 14/2019) припада водној јединици „ЛЕПЕНИЦА-КРАГУЈЕВАЦ“, сектор деонице: М.3.-М.3.1. објекат 5.

Планска решења која се предвиђају предметним Планом детаљне регулације морају се разрадити и ускладити са планским решењима постојећих планова вишег реда: Просторни план Републике Србије и Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл.гласник РС“ бр. 3/17).

У складу са Мишљењем ЈВП „Србијаводе“, ВПЦ „Морава“-Ниш бр. 7040 од 12.08.2019.године, неопходно је да се испуне технички и други захтеви при изради планских докумената, за радове и објекте који могу трајно, привремено и повремено утицати на режим вода, односно, за усаглашавања утицаја објеката на режим вода, и обрнуто, режима вода на објекте.

Планским документом неопходно је обухвати и приказати водно земљиште, у оквиру граница подручја плана, постојећи и планирани водни објекти за уређење водотока, за заштиту од поплава, ерозија и бујица, за коришћење вода, за сакупљање одвођење и пречишћавање отпадних вода и заштиту вода. За објекте, радове и мере, чији се утицај простире ван обухвата плана или који чине функциопалну целину са објектима и радовима ван територије подручја плана, планску документацију усагласити са планском документацијом суседних подручја.

Положајем објеката у обухвату плана, у водном земљишту водотока, не сме се погоршати водни режим, спречити отицање великих вода и онемогућити спровођење

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

одбране од поплава, у складу са одредбама чл. 5, 10, 23, 52, 53 и 58 Закона о водама или супротно одредбама чл. 97 и 133 Закона о водама („Сл.гласник РС“ бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18).

Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, неопходно је придржавати се прописаних наредби, дефинисаних члановима од 133-139, поглавља VI Забране, ограничење права и обавезе власника и корисника водног земљишта и водних објеката, у Закону о водама („Сл.гласник РС“ бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18).

Услови и мере заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања

У циљу заштите људи, материјалних и других добара од ратних разарања, елементарних и других непогода и опасности у миру и рату, реализација комплекса мора бити уз примену одговарајућих превентивних и грађевинских мера заштите.

Према условима Министарства одбране, бр. 13507-2 од 12.07.2019.године, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране од земље. Обавезо је поступање у складу са Закона о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", 111/2009, 92/2011 и 93/2012).

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у објекте погодне за заштиту.

У поступку спровођења плана обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства, као и примена:

- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр.21/92).
- Закона о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/2007, 88/2009, 88/2009 - др. закон, 104/2009 - др. закон и 10/2015)
- Одлуке о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље (Сл. гласник РС, бр. 85/2015 од 9.10.2015. године, а ступила је на снагу 17.10.2015) којом се утврђује који су објекти од значаја за одбрану.
- Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите (Сл. гласник РС, бр.21/92) градови и насеља у републици Србији класификовани су кроз четири степена угрожености. За сваки степен утврђене су одговарајуће мере, услови и режими заштите.

3.5.4. Управљање комуналним отпадом

На основу услова предузећа FCC еко д.о.о. (350-23/2019-1V-02-1 од 04.07.2019.г.) а на основу делатности које компанија обавља, тј.сакупљања и транспорта комуналног отпада на делу територије општине Рача неопходно је:

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- за постојеће саобраћајнице сагледати могућност одређивања локација за постављање посуда за прикупљање комуналног отпада као и сагледати проходност и исправност, а у циљу пружања што квалитетније услуге
- за нове саобраћајнице и објекте различитих намена планирати локације за постављање посуда за сакупљање комуналног отпада као и планирање приступних путева за несметано пражњење посуда и манипулацију.

Стварање могућности трајног решења одлагања комуналног отпада планирано је повезивањем Раче на регионалној депонији у општини Лапово. Привремено депоновање комуналног отпада са појединих локација решава се одлагањем у контејнере или сопствене канте за смеће који се празне у сарадњи са надлежним комуналним предузећем и специјалним возилима одвозе до деопније у општини Лапово.

3.5.5. Услови за несметано кретање особа са посебним потребама и мере и стандарди приступачности

Обавезна је примена техничких мера и стандарда приступачности који омогућавају несметан приступ и кретање на јавним површинама и објектима, особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Наведене услове спровести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015) и у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 46/2013).

Стандарди приступачности односе се на јавне саобраћајне и пешачке површине, пешачке прелазе, места за паркирање, прилазе до објекта, рампе за пешаке и инвалидска колица, степенице и степеништа, подизне платформе, улазе у зграде и др.

На јавној површини треба задовољити следеће критеријуме: тротоари и пешачке стазе треба да буду приступачни, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно до 8,3% (1:12). Ивичњаци тротоара се постављају у нивоу тротоара. Висинске разлике између две пешачке стазе до 76см савлађују се рампама нагибом до 1:20 (изузетно 1:12 за кратка растојања). Најмања ширина рампе је 90см.

Ради несметаног кретања ширина уличних тротоара и пешачких стаза мора да износи 180см, а изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. Урбану опрему (клубе, стубове јавне расвете, телефонске говорнице, јавне тоалете, жардињере и сл.) поставити тако да омогућава слободан пролаз за све људе као и могућност коришћења од стране људи са посебним потребама. Планирати рампе и њихову употребу где год степенице онемогућавају слободан пролаз пешацима, особама у инвалидним колицима и особама са тешкоћама у кретању.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

3.5.6. Мере енергетске ефикасности

Енергетска ефикасност подразумева низ мера које се предузимају у циљу смањења потрошње енергије, а које при томе не нарушавају услове рада и живота.

Енергетска ефикасност се најчешће дефинише кроз два могућа значења. Прво значење се односи на уређаје, а друго на мере у погледу енергетске ефикасности.

Енергетски ефикасним уређајем се најчешће сматра онај уређај који има велики степен корисног дејства, тј. мале губитке приликом трансформације једног вида енергије у други. Мере у погледу енергетске ефикасности односе се на мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира на то да ли су мере техничке природе или се оне односе на промене у понашању, све мере подразумевају исти или виши степен оствареног комфора и стандарда.

Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим,
- замене енергетски неефикасних потрошача ефикаснијим,
- изолација простора који се греје или хлади,
- замена дотрајале или неефикасне столарије просторија које се греју или хладе,
- уградња мерних и регулационих уређаја,
- замена или уградња ефикасних система за грејање, климатизацију или вентилацију.

Објект који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства.

Битан енергетски параметар су облик и оријентација објекта који одређују његову меру изложености спољашњим климатским утицајима (температура, ветар, влага, сунчево зрачење). Избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта, као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала, може се постићи енергетска повољност објекта.

У изградњи објекта поштоваће се принципи енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност свих објеката који се граде утврђиваће се у поступку енергетске сертификације и поседовањем енергетског пасоша у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, број 61/2011) и Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС”, бр. 69/2012 и 44/2018).

У експлоатацији стамбених и пословних објеката треба спровести штедњу енергије применом одговарајућих материјала у изградњи/реконструкцији објеката. Објекте пројектовати тако да буду осунчани и заштићени од јаких ветрова, тј. оријентисани према југу и затворити према северу.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

4.0. Правила грађења

Правила грађења дефинисана су посебно за изградњу на грађевинском земљишту јавних намена и на грађевинском земљишту осталих намена. Правила су дата по наменама, претежним и основним - компатибилним и представљају основ за директну примену плана.

4.1. Правила парцелације и препарцелације

Парцелација и препарцелација, односно деоба или укрупњавање грађевинских парцела у границама плана планирана је у циљу обезбеђења саобраћајних и других инфраструктурних коридора и образовање парцела за остале јавне намене. У складу са наменом и утврђеним начином коришћења простора, правилима грађења и техничким прописима могућа је парцелација и препарцелација у циљу формирања грађевинских парцела оптималних величина, облика и површина за грађење објеката одређене врсте и намене.

Планом детаљне регулације биће извршена препарцелација парцела јавних површина, садржаја и објеката, док ће се препарцелација и парцелација парцела осталих намена грађевинског земљишта вршити пројектом парцелације/препарцелације у складу са правилима из овог плана.

На основу новоодређених регулационих линија деобом се од постојећих парцела у обухвату плана образују нове парцеле које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

Графичким прилогом број 5.0 "Регулациони и нивелациони план" одређени су елементи пројекта препарцелације грађевинског земљишта јавне намене како би се обезбедила рационална организација простора и одговарајући приступ појединим деловима планског подручја.

4.1.1. Парцеле у оквиру површина јавне намене – правила за образовање грађевинских парцела јавних намена

На графичком прилогу број 5.0 "Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима" приказане су парцеле намењене за јавне намене, садржаје и објекте.

Планом је одређена и дефинисана регулациона линија, као линија која раздваја површину јавне намене од површина осталих намена и као линија која раздваја површине јавних намена међусобно.

У складу са прописима о експропријацији земљишта, у планском подручју је потребно формирати парцеле намењене за јавне намене, садржаје и објекте приказане на графичком прилогу број 5.0 "Регулациони и нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима" пројектом парцелације/препарцелације чији је саставни део пројекат геодетског обележавања.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

4.1.2. Правила грађења саобраћајне инфраструктуре

Приликом израде предметног Плана детаљне регулације, планска решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном докуменатцујом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности.

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).

При изради плана мора се предвидети претходна анализа:

- постојећих и перспективних саобраћајних токова,
- стања коловоза предметног државног пута,
- предлог мера у наредном периоду.

Приликом дефинисања решења планираног саобраћајног прикључка на трасу ДП IB реда број 27 на стационожи км 179+445, са десне стране пута у правцу раста стационоже пута, потребно је:

- обезбедити зоне потребне прегледности,
- предвидети реконструкцију, односно проширење државног пута на 7,70м (без издигнутих ивичњака), односно 7,00м (са издигнутим ивичњацима) или у складу са важећом планском документацијом,
- планирани број возила који ће користити предметни саобраћајни прикључак,
- коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 6,00м,
- са додатном саобраћајном траком за лева скретања са предметног државног пута дужине срачунате у односу на рачунску брзину на путу,
- са додатном саобраћајном траком за излив са трасе државног пута,
- полупречници лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила који ће користити саобраћајне прикључке
- укрштај мора бити изведен под правним 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 тешко саобраћајно оптерећење,

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима ("Сл.гл.РС", бр. 41/2018 и 95/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл. РС", бр. 50/2011).

На основу члана 84. Закона о путевима („Сл.гл.РС бр. 41/2018 и 95/18), приликом изградње додатних елемената (шири коловоз, тротоар, раскрснице, простори за паркирање, јавна расвета, бициклистичке и пешачке стазе и сл.) не сме се нарушити

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

континуитет трасе државног пута. Ширина саобраћајних трака дефинисана је у складу са важећим прописима и законима из ове области.

Трошкове изградње додатних елемената јавног пута сноси општина, односно град који је захтевао изградњу тих елемената.

Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње на основу члана 33, 34 и 36. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/2018 и 95/18), тако да први садржај објекта високоградње, морају бити удаљени минимално 20,00м од границе путног земљишта државног пута 1Б реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном путном правцу. У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Планском документацијом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног пута.

Сходно члану 37 и 38. Закона о путевима ("Сл.гл.РС"1, број 41/2018 и 95/18), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Планским документом разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклистичког и јавног градског саобраћаја, као и заштита постојећих и евентуално нових инсталација.

Општи услови за постављање инсталација:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,
- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови за укрштање инсталација са предметним путем:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,20м.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или срогње ивице путног канала за одводњавање)
- не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

Стационирани саобраћај

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.

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;

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).

4.1.3. Правила грађења водоводне мреже

Трасе водоводне мреже дефинисане су на графичком прилогу 8.0. План мреже и објекта инфраструктуре.

Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са важећим прописима.

Водоводну мрежу градити у прстенастом систему ради сигурнијег и поузданијег начина снабдевања. Водовод трасирати једном страном коловоза, супротној од фекалне канализације, на одстојању од 1,0 m од ивичњака.

Обавезно је постављање уличних противпожарних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Цеви морају бити минималног пречника Ø100мм, тако да се пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Унутрашњост блокова такође мора имати противпожарне хидранте.

Унутрашњост блокова такође мора имати противпожарне хидранте.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Минимална дубина полагања цевовода је 1,50 м од темена цеви до коте терена, а падове одредити према техничким нормативима и прописима у зависности од пречника цеви.

Хоризонтално растојање између водоводних и канализационих цеви, зграда, дрвореда и других затечених објеката не сме бити мање од 2,50м. Минимално растојање ближе ивице цеви до темеља је 1,50м.

Код укрштања водовод полагаати обавезно изнад канализације минимум 50цм. Растојање водоводних цеви од осталих инсталација (топловод, гасовод, електроенергетски и телефонски каблови) при укрштању не сме бити мање од 0,50цм.

Приликом укрштања водоводне цеви морају бити увек изнад канализационих, а испод електроенергетских.

Сви затварачи на мрежи смештају се у шахтове потребних димензија.

За једну парцелу се дозвољава само један прикључак.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће.

4.1.4. Правила грађења канализационе мреже

Трасе канализационе мреже дефинисане су на графичком прилогу 7.0. План мреже и објеката инфраструктуре.

Канализацију извести од ПЕ или ПВЦ цеви код примарне канализационе мреже не треба усвајати колекторе мањих пречника од Ø250mm.

Минимална дубина укопавања канализационог колектора примарне мреже прописује се из разлога њихове заштите од мраза најмање:

- 0,8 m ради заштите од саобраћајних потреса
- 1,0 до 1,5m, да се и са најнижег пода у подручју може употребљена вода одвести гравитационо до уличног канала.

Минималну дубину укопавања ускладити са укрштањима са осталим инсталацијама тако да фекална буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви до горње коте терена. Дубина се мора уклопити и са постојећом канализационом мрежом.

Највећа дубина уколико је висок ниво подземних вода не би требало да је већа од 4,00м.

На местима промене правца, укрштањима и правим цевима на максималној дужини од око 160Д. Шахови се раде од армирано-бетонских прстенова Ø1000mm са конусним завршетком. За савлађивање висинских разлика предвидети каскадне ревизионе силазе.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Отпадне воде из индустрије и привреде, пре упуштање у градску канализацију, се морају предtretманом довести до одговарајућег квалитета, да би могле бити упуштене у градску канализацију.

Степен пречишћавања и избор технологије пречишћавања отпадних вода, зависи од категорије водотока. Квалитет пречишћене отпадне воде мора бити такав да не доведе до нарушавања квалитета реципијента. Пречишћене воде се упуштају у реку Рачу, која је сврстана у IIa класу, према Уредби о категоризацији водотокова.

За једну парцелу се предвиђа само један прикључак.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“.

Одвођење кишних вода уколико су чисте, могу се упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру комплекса.

4.1.5. Правила грађења мреже и објеката енергетске инфраструктуре

Приликом планирања и изградње мреже и објеката енергетске инфраструктуре морају се поштовати услови из Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (“Службени лист СФРЈ”, број 65/88 и “Службени лист СРЈ”, број 18/92). Надземни нисконапонски водови се могу градити према Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних нисконапонских водова (“Службени лист СРЈ”, број 6/92).

Код изградње надземних водова дефинишу се трасе и заштитни коридори који износе код далековода 10kV - минимално 5m обострано од хоризонталне пројекције далековода и за далековод 35kV - минимално 15m обострано од хоризонталне пројекције далековода.

У заштитном појасу није, по правилу, дозвољена изградња објеката, евентуална изградња је могућа, уз поштовање одредби Правилника о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV (“Службени лист СФРЈ” бр.65/88 и “Службени лист СРЈ” бр.18/92), уз израду елабората, прибављања услова и сагласности надлежне институције.

Постојећу електроенергетску мрежу која је изведена надземно треба постепено каблирати у зависности од степена изградње нових стамбених и пословних објеката на планираном простору. Код планирања будућих објеката придржавати се свих техничких прописа за изградњу објеката и градити их на прописаном одстојању од постојећих електроенергетских објеката испоручиоца.

Каблове је пожељно полагати у зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза на удаљености мин.1 m од коловоза и 0.5 m од пешачких стаза. Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката. Који износе 0,4m од цеви водовода и канализације, 0,5m од телекомуникационих каблова, 0,6m од спољне ивице канала за топловод и 0,8m од гасовода у насељу. Није дозвољено паралелно вођење

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

енергетског кабла изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.

4.1.6. *Правила грађења за изградњу телекомуникационе инфраструктуре*

Приликом пројектовања и изградње објекта обавезно је поштовање вежећих техничких прописа у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих ТК објекта и каблова.

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих ТК објекта и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен приступ постојећим кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објекта и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објекта и каблова;

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објекта и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.);

Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих ТК објекта/каблова неопходно је урадити техничко решење/пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова у сарадњи са надлежном службом за телекомуникације.

Услови за изградњу ТТ привода

- Инвестиционо-техничка документација ТТ привода (пројекат, документација изведеног стања) мора бити урађена у складу са важећим прописима ЗЈПТТ и Законом о планирању и изградњи.
- Приликом изградње пословних и стамбених објекта, по Члану 43 Закона о електронским комуникацијама ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС, 62/2014 и 95/2018 - др. закон), инвеститори су дужни да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима.
- На парцелама на којима ће се градити будући објекти чија намена неће бити индивидуално породично становање, инвеститори су у обавези да уграде једно монтажно или изграде зидано мини кабловско окно ТК канализације, типа МБ2 унутрашњих димензија 80x80x120cm (ШxДxВ). Коначну позицију ТТ окна и планираних цеви могуће је накнадно договорити са надлежном службом Предузећа за телекомуникације.
- Инвеститор је у обавези да обавести Телеком Србије о датуму техничког пријема објекта како би се благовремено обезбедило учешће представника Телекома у раду комисије у циљу провере испуњења захтеваних услова и ради провере исправности ТК инсталација.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- Повезивање приводног ТТ кабла са постојећом ТТ мрежом, као и касније одржавање, врши искључиво Предузеће за телекомуникације, а у складу са Општим условима за пружање услуга у фиксној телекомуникационој мрежи.

4.1.7. Правила грађења за гасификацију

1. Дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 16 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода. Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 3m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 м, а у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 м.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35м. Када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0м, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребио је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar :

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10bar <MOP≤ 16bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1.00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m ³ , а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

2. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 1 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.). Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8m, док у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) износи 1,0m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама и пругама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60°.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите износи 1,35 m, када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са железничком пругом минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње ивице прага железничке пруге износи 1,5 m.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних ПЕ гасовода $MOP \leq 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m^3 , а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

3. Минимална хоризонтална растојања подземних челичних гасовода $MOP 16 \text{ bar}$ и полиетиленских гасовода $MOP 4 \text{ bar}$ од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање
---------------	---------------------

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

1	при укрштању (m)	при паралелином вођењу (т)
$1kV \geq U$	1	1
$1kV < U \leq 20kV$	2	2
$20kV < U \leq 35kV$	5	10
$35kV < U$	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

4. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова) потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

- У појасу ширине по 3м са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода максималног радног пригиска МОР 16 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом, На растојању 1м до 3м ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака (односи се на гасоводе од челичних цеви) се мора заменити новом.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5м лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијагас" у писаној форми.

5. Заштита гасовода - израда пројектно - техничке документације

У колико постоји потреба за изградњом објеката у оквиру плана за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода - постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

1. Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара ("Службени лист СРЈ", број 20/92),
2. Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара ("Службени лист СРЈ", број 20/92) и
3. Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације ("Службени лист СРЈ", број 20/92).

4.2. Правила грађења на површинама осталих намена

4.2.1. Правила за формирање грађевинских парцела осталих намена

Грађевинска парцела је најмања земљишна јединица на којој се може градити, утврђена регулационом линијом према јавном путу, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама одређеним геодетским елементима, које се приказују са аналитичко-геодетским елементима за нове грађевинске парцеле.

Најмања грађевинска парцела за изградњу утврђује се према врсти и типу објеката, односно зони којој припада. Грађевинска парцела, по правилу, има облик приближан правоугаонику или трапезу, са бочним странама постављеним управно на осовину улице. Грађевинска парцела треба да има облик који омогућава изградњу објекта у складу са овим планом, правилима грађења (индекс изграђености и степен заузетости земљишта) и техничким прописима.

Грађевинска парцела може се делити парцелацијом, односно укрупнити препарцелацијом, према постојећој или планираној изграђености, а применом правила о парцелацији/препарцелацији.

Деоба и укрупњавање грађевинске парцеле може се утврдити пројектом парцелације, односно пројектом препарцелације, ако су испуњени услови за примену правила

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

парцелације/препарцелације за новоформиране грађевинске парцеле и правила регулације за објекте из овог Плана.

Све постојеће катастарске парцеле, на којим се може градити у складу са правилима парцелације и регулације из овог Плана, постају грађевинске парцеле које морају имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, директно или преко приступног пута.

Ако се приступни пут користи за једну парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле, а ако се користи за повезивање две или максимално три грађевинске парцеле са јавном саобраћајницом, формира се као посебна парцела минималне ширине 3,5 m. Уколико приступни пут користи више од три грађевинске парцеле, мора бити минималне ширине 5,0 m.

4.2.2. Општа правила грађења на површинама осталих намена

Врста и намена објекта

Претежне, основне компатибилне као и пратеће и допунске намене, (функције и садржаји) које се могу појавити на подручју плана приказане су графички на прилогу број 3.1 "Дистрибуција намене површина" – Планиране претежне, пратеће и допунске намена површина.

Планом је дозвољена изградња објекта искључиво за планиране намене грађевинског земљишта дефинисане у графичком прилогу 3.1. Функционална организација простора - планирана претежна, пратећа и допунска намена.

Објекти чија је изградња забрањена су сви они објекти који нису предвиђени претежним и компатибилним наменама. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима.

Индекс изграђености земљишта

Бруто развијена грађевинска површина јесте збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта – спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама). Дефинише просторни оквир, по вертикали, у оквиру кога је могуће моделовање будућег објекта. Дефинишу се максимални дозвољени, од њих се може одступити само у односу на мање вредности (тј. мање капацитете).

Индекс изграђености представља однос бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта према површини грађевинске парцеле.

У обрачун индекса изграђености не улазе подземне етаже, које се користе за помоћни и гаражни простор.

У случају да је постојећи индекс изграђености парцеле већи од максималне вредности за тај тип изграђености, задржава се постојећи, без могућности увећања

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

(на објекту се могу радити реконструкција у постојећем габариту и волумену, адаптација и санација).

У случају замене објекта новим, индекс изграђености мора бити дефинисан на основу вредности из правила грађења из овог плана.

Типологија објеката

Типологија објекта дефинисана је у односу на положај објекта на грађевинској парцели. Могу бити следећи типови објекта:

- у непрекинутом низу—објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочним странама објекта);
- у прекинутом низу—објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле (није дозвољено позиционирање отвора на бочној страни објекта која лежи на граници парцеле);
- слободностојећи објекат- не додирује ни једну границу грађевинске парцеле.

При издавању одговарајућег Акта у складу са законом, типологија објекта се одређује на основу претежне заступљене типологије објеката у блоку.

Висинска регулација

Вертикална висинска регулација објеката одређена је прописаном максималном спратношћу објеката по зонама и висином у метрима. Висина објекта је растојање од нулте коте (кота терена на осовини објекта) до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта. Осовина објекта је вертикала кроз тежиште основног габарита објекта. За одређене објекте, поготово у приземним етажама, који су намењени производни-пословним делатностима, могуће је одредити и већу спратну висину уз услов да се тиме не омогућава увећавање прописаног броја дозвољених етажа за одређену зону и намену.

Сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Подрум (По) је етажа чија је таваница на мах 1,0 м од меродавне коте терена, а користи се искључиво за помоћни простор.

Сутерен (Су) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине до 2,4 м, а користи се искључиво за помоћни простор.

Ниско приземље (нП) је етажа чија је таваница на одстојању већем од 1,0 м од меродавне коте терена, чисте висине изнад 2,4 м.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Приземље (П, ВП) - кота пода приземља је мин.0,2м од меродавне коте терена, а мах 1,2м од највише коте терена (највиша тачка пресека вертикалне фасадне равни објекта и природног терена пре изградње).

Поткровље (Пк) је етажа под кровном косином, са или без надзитета, која на једном делу има чисту висину прописану за становање. Висина надзитета је мах 1,60м од коте пода до тачке прелома зида фасаде и плоче кровне косине.

Кота пода приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб саобраћајнице кота приземља објекта одређује се применом одговарајућих правила;
- за објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се локацијском дозволом и применом одговарајућих правила;

Изградња других објеката на истој грађевинској парцели

На нивоу појединачних парцела, а у оквиру дозвољеног индекса изграђености, дозвољена је изградња других објеката (стамбене или пословне намене), као и помоћних објеката, који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле. Спратност помоћног објекта је П+0.

Положај објекта у односу на регулацију

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене. *Грађевинска линија* јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевинска линија испод површине земље до које је дозвољено грађење, по правилу је до граница парцеле и до регулационе линије. Грађевинска линија се налази на грађевинској парцели на растојању од регулационе линије, које је утврђено овим планом. Оне дефинишу максималне границе градње и представљају линију до које је могућа градња и одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Дозвољена грађевинска линија подразумева дистанцу до које је могуће поставити објекте на парцели и која се не сме прекорачити према регулационој линији, а може бити више повучена ка унутрашњости комплекса.

Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно, унутар простора оивиченог грађевинском линијом и границама грађења (које чине прописана удаљења од граница суседних парцела и суседних објеката). Обавезно је постављање најистуренијег дела објекта на грађевинску линију према јавној саобраћајној површини.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије и уколико не омета јавну површину тј, не прелази регулациону линију, саобраћајну прегледност или суседа на планираној грађевинској линији, задржава се, док се не стекну услови за њихову комплетну трансформацију, уз могућу реконструкцију, адаптацију и санацију, док су доградња, изградња и надоградња могуће само иза планом дефинисане грађевинске линије.

У оквиру планског подручја грађевинска линија има различите удаљености у односу на регулациону линију.

- Од регулационе линије државног пута грађевинска линија одвојена је 10,00m.
- Од регулационе линије унутрашњих саобраћајница грађевинска линија је одвојена 3,00m.
- Од осе далековода од 35 kV грађевинска линија је одвојена 15m.

Положај објекта у односу границе парцеле

Положај објекта у односу на бочне и задње границе парцеле дефинисана је у оквиру посебних правила грађења за сваку од намена.

Грађевински елементи који могу прелазити грађевинску линију

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe - 2,00 м на целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и то на делу објекта вишем од 3,00 м. Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50 м од бочне границе парцеле претежно северне оријентације, односно, 2,50 м од бочне границе парцеле претежно јужне оријентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,00 м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90 м.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Изузетно, отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија на растојању мањем од 3,00 м од регулационе линије, када је ширина тротоара преко 3,00 м.

Отворене спољне степенице постављене на предњи део објекта, које савлађују висину до 0,90 м изнад површине терена, улазе у габарит објекта.

Такође, отворене спољне степенице које савлађују висину до 0,90 м изнад површине терена и које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара – подрумске етаже – могу прећи грађевинску односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:

- стопе темеља и подрумски зидови – 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине 0,50m;
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара – 1,00m.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника / закупца суседне парцеле.

Паркирање возила

За паркирање возила, власници објекта свих врста обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу односа потребних паркинг или гаражних места и то:

- становање - 1 ПМ/1 стан;
- пословање, комерцијални објекти - 1 ПМ/100m² бруто површине објекта или 1ПМ за једну пословну јединицу, уколико је мања од 100m² бруто;
- туризам - 1ПМ / 60% од броја соба/апартмана;
- производне делатности - 1ПМ/200m² бруто површине објекта.

Приликом димензионисања паркинг места за управно и косо паркирање поштовати техничке прописе и упутства који регулишу предметну материју.

Ограђивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90m рачунајући од коте тротоара или транспарентном оградом до висине од 1,40m. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90m од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине 1,40m, која се може поставити на подзид чија висина се одређује одговарајућом техничком документацијом.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 m, уз сагласност суседа, тако да стубови ограде буду на земљишту власника / закупца ограде.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Суседне грађевинске парцеле могу се оградаживати живом зеленом оградом, која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40m, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Ограде парцела на углу улица не могу бити више од 0,90 m од коте тротоара, због прегледности раскрснице и мора да буду транспарентне. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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 оградаживати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20m.

Одводњавање и нивелација

Површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Насипање терена не сме угрозити објекте на суседним парцелама.

Услови за естетско и архитектонско обликовање објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се архитектонским пројектом.

Спољни изглед објекта, који је непокретно културно добро, евидентирано културно добро, као и објекта који се штити урбанистичким мерама заштите (вредни објекти градске архитектуре), усклађује се са конзерваторским условима.

У обликовном смислу, нови објекти треба да буду уклопљени у амбијент, са квалитетним материјалима и савременим архитектонским решењима. Приликом надзиђивања не мењати стилске карактеристике објекта. Није дозвољено додавање украса који нису постојали на првобитној згради.

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

4.2.3. Посебна правила грађења на површинама осталих намена

Индустријски комплекси/привређивање “чистих технологија”

Претежна намена	индустријски комплекси/привређивање “чистих технологија”
Пратећа и допунска намена	услугне/комерцијалне делатности, МСП, производно занатство, трговина на велико и мало, зеленило, јавне намене 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 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 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 ² бруто површине

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

Услугне/комерцијалне делатности

Претежна намена	услугне/комерцијалне делатности		
Пратећа и допунска намена:	стамбени породични објекти (до 4 стамбене јединице), МСП, производно занатство, трговина на велико и мало, зеленило, јавне намене, као и објекти пратеће саобраћајне и комуналне инфраструктуре у функцији основне намене,		
Типологија објеката	Слободностојећи објекти		
Услови за парцелацију препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Слободностојећи објекат	ширина фронта	мин 14 m
		површина парцеле	мин. 500 m ²
Положај објекта у односу на бочне границе парцеле	Слободностојећи објекти:	мин. 1,5 m за претежно северну оријентацију	
		мин. 2,5 m за претежно јужну оријентацију	
		прекинути низ 0 m и 2,5 m	
Положај објекта у односу на задњу границу парцеле		непрекинути низ: 0 m	
		мин. 5,0 m (изузетно, помоћни објекат се може поставити на мин. 1,5 m од задње границе парцеле)	
Положај објекта у односу на суседне, бочне објекте		минимално 4,0 m (у случају отварања стамбених отвора, минимално ½ висине вишег објекта)	
Положај објекта у односу на наспрамни објекат		минимално ½ висине вишег објекта	
Минимални проценат незастртих, зелених површина на парцели		30.00%	
Највећи дозвољени индекс изграђености		1,0	
Максимална висина објекта и спратност		до П+1+Пк (максимално 3 надземне етаже)	
		максимално 9,0 m до коте венца	
Паркирање возила		на сопственој парцели, према критеријумима из овог Плана	

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

4.2.4. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта

Степен комуналне опремљености земљишта потребан за издавање одговарајућег Акта у складу са законом дат је у табели

Степен комуналне опремљености:

Инфраструктурни системи	Опслужни системи	Саобраћајно – комуникациони системи
Водовод Канализација Отпадни материјал Грејни системи Енергетски системи Комуникациони системи ПТТ	Робно – опслужни системи Сировине производи Трговина Здравство Социјалне установе Културне	Пешачки Бициклически Колски Аутомобилски Јавни превоз Транзитни Унутрашњи Спољашњи Комуникациони

	0 степен	I степен	II степен	III степен
Водовод	Индивидуални бунари	Формирање локалне водоводне мреже	Довођење насељске водоводне мреже	Формирање дубинских „пумпи“
Канализација	Индивидуалне септичке јаме	Формирање локалне канализационе мреже	Прикључење на нивоу насеља	Увођење „фабрике за пречишћавање“
Отпад	Прикупљање нивоу појединачних „контејнера“	на Организовање агенције за прикупљање	Заједничко насељско прикупљање отпада	Увођење рециклажних система
Енергетски системи	Електроенергетски систем / трафостанице	Коришћење алтернативних извора енергије: соларне енергије, (хидроенергија), геотермалне енергије, (биомаса)	енергије ветра, енергије воде	енергије биоенергије
Грејни системи	Индивидуални	Централни		

План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи

-НАЦРТ ПЛАНА-

5.0. Спровођење плана

Планом је дефинисана подела земљишта на површине за јавне намене и површине за остале намене. План садржи правила уређења и правила грађења за планом дефинисане урбанистичке целине и подцелине у оквиру обухвата плана.

Овај План детаљне регулације радне зоне „Исток“ у Рачи представља основ за издавање и израду информације о локацији, локацијских услова, пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и пројекта исправке граница суседних парцела, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ бр.72/2009, 81/2009-исп., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019- др.закон), тј. за непосредно спровођење Плана. За издавање или израду горе наведених дозвола и радњи надлежан је општински орган у складу са одредбама Плана.