



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНА ЗОНА „ЂУРЂЕВО“**

---

**-материјал за рани јавни увид-**

Београд, децембар 2019. године

**ПРЕДМЕТ:**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РАДНА ЗОНА „ЂУРЂЕВО“**

**-материјал за рани јавни увид-**

**НАРУЧИЛАЦ:**

**Општинска управа Општине Рача  
Карађорђева бр. 48, 34210 Рача**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**

**„Урбополис“ д.о.о.  
Дубљанска бр. 10, 11000 Београд**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

**проф. др Миодраг Ралевић, дипл.инж.арх.  
бр. лиценце 200 0572 04**

**СТРУЧНИ ТИМ:**

**др Татјана Мрђеновић, дипл.инж.арх.  
Ненад Павловић, дипл.грађ.инж.  
Мирјана Бараћ, маст.инж.арх.  
Симона Тајић, маст.инж.урб. и рег.раз.  
Биљана Биорац, дипл.инж.арх.  
Милица Кочовић, дипл.инж.арх.  
Гордана Милодановић, дипл.прост.план.  
Милош Игњатовић, маст.инж.арх.  
Александра Бјелић, маст.инж.арх.  
Тамара Коматина маст.прост.план.  
Милица Антонијевић дипл.маш.инж.  
Владимир Матуновић маш. инж.**

**ДИРЕКТОР  
„УРБОПОЛИС“ Д.О.О.**

**Медена Милић**

<b>1.0. УВОДНИ ДЕО</b> .....	4
1.1. Правни основ.....	4
1.2. Плански основ.....	4
1.2.1. Извод из Просторног плана Републике Србије.....	4
1.2.2. Извод из Просторног плана општине Рача.....	6
1.3. Повод израде Плана.....	11
1.4. Опис и обухват границе плана.....	11
<b>2.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА</b> .....	12
2.1. Опис подручја.....	12
2.2. Постојећа намена површина.....	12
<b>3.0. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА</b> .....	13
3.1. Општи циљеви израде плана.....	13
3.2. Посебни циљеви израде плана.....	14
<b>4.0. ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	15
4.1. Подела простора на карактеристичне урбанистичке целине и блокове.....	15
4.2. Планирана претежна намена површина.....	15
4.2.1. Планиране површине јавне намене.....	16
4.2.2. Планиране површине осталих намена.....	16
4.3. Дистрибуција намена површина.....	17
<b>5.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА</b> .....	18

## 1.0. УВОДНИ ДЕО

### 1.1. Правни основ

План детаљне регулације за радну зону „Ђурђево“ се израђује у складу са:

- Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 – исправка, 64/2010 – одлука УС, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др. закон);
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (Службени гласник 32/2019);
- Одлуком о изради Плана детаљне регулације радне зоне „Ђурђево“ у Рачи (Службени гласник општине Рача број 15/2019);
- Правилником о садржини и начину вођења и одржавања Централног регистра планских докумената, Информационог система о стању у простору и локалног информационог система и дигиталном формату достављања планских докумената („Службени гласник РС“, број 33/15), којим се ближе прописује садржина и начин вођења и одржавања Централног регистра планских докумената, Информационог система о стању у простору и локалног информационог система планских докумената, као и дигиталних формата достављања планских докумената;
- Други законски и подзаконски акти који регулишу услове уређења, грађења и заштите у оквиру обухвата Плана.

### 1.2. Плански основ

Плански основ за израду Плана, услови и смернице, дефинисане су Просторним планом општине Рача („Сл. гласник општине Рача“, бр. 5/12).

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

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

#### 1.2.1. Извод из Просторног плана Републике Србије

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

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

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

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

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

- могућности остварења стратешких приоритета и пројеката до 2014. године;

- хоризонт приближавања циљевима просторног развоја до 2021. године;
- хоризонт неодређеног временског лимита у коме ће се вршити постепено приближавање дефинисаној визији просторног развоја Србије.

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

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

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

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

У општини Рача приоритет ће имати:

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

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

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

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

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

коридорима X и VII, индустријским центрима/градовима средње величине и на друге локације повезане TENs инфраструктуром, ИКТ мрежама и сл.

### 1.2.2. Извод из Просторног плана општине Рача

Општина Рача лежи у централном делу Србије, у североисточном делу Шумадијског округа. Обухвата сливно подручје средњег и дела 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.

Општина Рача припада функционалном урбаном подручју државног 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 у категорији локалних урбаних центара-центар општине.

**У мрежи насеља издвајају се: општински центар - градско насеље Рача**, на државном путу I реда, удаљен око 10km од европског коридора X, са око 2.744 становника. Као центар општине, има и функцију за задовољење свакодневних и повремених потреба за становнике из насеља: Адровац, Мирашевац, Поповић, Вишевац, Бошњане, Доња Рача, Вучић, Сипић, Трска. Гравитациона зона општинског центра Рача обухвата око 5.473 становника.

**Центри заједнице насеља су:**

- **Ђурђево**, у западном делу општине, на државном путу I реда. Његово гравитационо подручје чине насеља Борци, Доње Јарушице, Сараново и Сепци са око 3.294 становника. Због лошије развијене мреже општинских путева, насеље Сепци, за неке од потреба, посебно у области образовања, гравитира ка Наталинцима у суседној општини Топола.
- **Мало Крчмаре**, у јужном делу територије општине на државном путу II реда. Гравитациону зону чине насеља Војиновац, Велико Крчмаре и Мало Крчмаре са око 1.448 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 развијености* 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.

Као потенцијали, односно снаге за даљи развој општине дефинисане су недовољно искоришћене радне зоне од општинског значаја, повољан географско-саобраћајни положај у односу на главну развојну осовину, саобраћајни коридор Србије (посебно аутопут Е75 и пругу Е85), већи градови (посебно Крагујевац и Београд) и постојећа мрежа државних путева. Поред повољног положаја у непосредној близини европског коридора X, као основна наводи се могућност заједничког наступа на тржишту, формирање кластера и асоцијација произвођача. Као основне слабости које могу утицати на привредни развој су неразвијеност прерађивачких капацитета, као и капацитета мале привреде, смањена инвестициона активност, изражена незапосленост као последица лошег пословања постојећих привредних капацитета и неразвијеност путне и комуналне инфраструктуре.

Негативни демографски трендови и наставак тренда смањења броја становника, основна су претња привредном развоју.

Општина Рача, са повољним геостратешким положајем у централном делу Србије, срцу Шумадије и квалитетном повезаношћу путним правцима са великим центрима, треба да заснива привредни развој 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. Напредна рурална економија и богата понуда манифестационог, ловног и туризма заснованог на културно – историјском наслеђу, као традиционалним тековином, треба да буду њена одлика.

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

**Општи циљеви просторног развоја** су усмерени ка унапређивању локалне привреде стварањем повољних услова за убрзани развој сектора малих и средњих предузећа, обезбеђивању услова за развој прерађивачких капацитета, развоју комуналне и путне инфраструктуре у складу са потребама привреде и грађана, уз поштовање принципа очувања животне средине.

**Посебни циљеви просторног развоја** се између осталог односе на: планско одређивање привредних зона са њиховим садржајима базираним на локалним потенцијалима, са циљем повећања привредних активности и запослености, развој инфраструктурних система и јавних служби, у функцији рационалнијег коришћења простора у урбаним и руралним деловима, са циљем достизања усаглашенијег развоја општине.

Основно одређење **опште концепције просторног развоја** јесте знатно боља валоризација геостратешког положаја општине Рача у оквиру ФУП-а Крагујевца, чему ће допринети повољан саобраћајни положај територије општине кроз коју пролази државни пут IB реда бр. 27. У области привређивања, генератор развоја треба да буде сектор малих и средњих предузећа, позиционираних пре свега, у оквиру недовољно искоришћених постојећих радних зона. Након попуњавања постојећих капацитета, активирати и уредити нове радне зоне. Избор технологија 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.

**Развој руралног подручја** подразумева између осталог насеља уз државни пут IB реда бр. 27 (Доња Рача, Адровац, Вишевац, Сепци и Сараново) која због добрих веза са непосредним окружењем и суседним општинама Лапово, Велика Плана, Смедеревска Паланка и Топола, имају повољне услове за развој постојећих капацитета, новог предузетништва, пољопривредне производње, складиштење и продају пољопривредних производа, развој пословно-производних и садржаја услуга. Ова насеља леже уз трасу потенцијалног тематског „КУЛТУРНОГ-ИСТОРИЈСКОГ-ТУРИСТИЧКОГ ПУТА“ који повезује локације, личности и догађаје из периода Првог српског устанка, што је још један разлог за њихов стабилизирани развој. На овој траси је и насеље Ђурђево, које треба да прерасте у ЦЗН.

**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.

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 и равномернији размештај 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, конкурентним и оријентисаним на извоз, флексибилним у прилагођавању тржишним захтевима;
- примену мера и инструмената за привлачење конкурентних и исплативих индустријских активности и страног капитала, који би се улагао у конкретне индустријске програме;
- усаглашен и усклађен индустријски развој са политиком животне средине, социјалним и другим политикама, уз повећање запослености и животног стандарда.

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).

Развој саобраћајне инфраструктуре - **Државни путеви I реда** - коридор ДП IБ реда број 27 Мали Зворник-Алапин на деоници од Саранова (km 699+278, граница са општином Топола) до Доње Раче (km 723+384 граница са општином Велика Плана), у дужини од 24,105 km. Коридор ДП IБ реда број 27 се задржава, а планским решењем је одређен потенцијални коридор за измештање овог путног правца, који обухвата и обилазницу око општинског центра - градског насеља Рача. За трасу измештања ДП I реда број 4 кроз општину Рача дефинише се појас регулационе ширине око 25m са заштитним обостраним појасом од по 20m, односно коридор ширине око 65m. Потенцијални коридор државног пута пролази северним делом насеља Ђурђево.

Планира се доградња постојећих општинских путева како би се постигла оптимална повезаност свих насеља међусобно и са државним путевима II реда. Планирана је доградња општинског пута Ђурђево – Сепци од раскрснице са државним путем бр. 27 до границе са територијом општине Топола.

Заштита животне средине: **Еколошка целина „Рача”** обухвата рурална насеља на територији општине Рача ван граница Плана генералне регулације насеља Рача. Овај простор карактерише висок удео пољопривредног земљишта и мала заступљеност шума као и грађевинска подручја руралних насеља. Еколошка целина „Рача” одликује се богатством вода, обзиром да овим подручјем протичу реке Јасеница и Рача и њихове притоке. Опште мере заштите ж. средине подразумевају: обавезно комунално и инфраструктурално опремање насеља и нових комплекса и локација у циљу спречавања загађивања земљишта, подземних и површинских вода, рационално коришћење природних ресурса, одговорно управљање отпадним водама, озелењавање у појасу државних путева и насељских саобраћајница, поступак процене утицаја при реализацији пројеката, постројења, објеката или технологија и сл.

**Намена простора:** У укупној територији планира се повећање грађевинског земљишта што захтева одређене садржаје: пословно-производне комплексе у планираним радним зонама,



пословно-услугне и туристичке објекте дуж планираних туристичких коридора, инфраструктурни објекти (реконструкција и изградња путева, објеката за водоснабдевање и објеката за проширење система водоснабдевања, постројења за пречишћавање отпадних вода, трафостанице, радио-базне станице, и др.).

Простор за ширење нових намена (привредних објеката, централних и јавних садржаја, стамбених зона) тражити у рационалнијем коришћењу садашњих површина и њиховом погушћавању, уз побољшавање квалитета окружења, очување садржаја унутар насеља, пренаменом површина које су се раније користиле за непољопривредне садржаје, итд.

#### **Правила грађења:**

**Радне зоне** - намењене за индустријске, пословно-производне објекте и веће складишне капацитете; дозвољава се и изградња: пословно-производних, јавних и објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, чији непосредан и посредан штетан утицај на околину је у дозвољеним границама и који може да се контролише; забрањује се изградња: индустријских објеката са техничко-технолошким процесима који производе знатан индустријски отпад и који имају значајан утицај на околину. забрањује се изградња: свих стамбених и других објеката који могу трпети штетан утицај.

**Ширина појаса регулације саобраћајница** - појас регулације је простор дефинисан границом грађења јавног пута, унутар кога се изводе грађевински захвати приликом изградње, реконструкције и одржавања јавног пута. Просторним планом утврђује се оријентациона ширина пуног појаса регулације за:

- државни пут I реда ширине 25,0m;
- државни пут II реда ширине 15,0m;
- општински пут ширине 5,0m;
- стамбене улице 5,0m ;
- колски пролаз 4,0m и
- пешачке стазе 1,5m.

Препоручују се следећи обострани заштитни појасеви траса и објеката постојећих и планираних коридора саобраћајне инфраструктуре на подручју Просторног плана:

1) непосредни заштитни појас – простор заштитног појаса од ивице земљишног појаса пута ширине 20m за државни пут I реда, 10m за државни пут II реда, 5m за јавни општински и некатегорисан пут; и

2) појас контролисана изградње – простор контролисана изградње се пружа од границе непосредног заштитног појаса ширине 20m за државни пут I реда, 10m за државни пут II реда и 5m за јавни општински пут.

#### **Јавни државни путеви**

Државни путеви I реда - коридор ДП I реда број број 4 Мали Зворник-Алапин на деоници од Саранова (km 699+278, граница са општином Топола) до Доње Раче (km 723+384 граница са општином Велика Плана), у дужини од 24,105 km. Коридор ДП I реда број 4 се задржава, а планским решењем је одређен потенцијални коридор за измештање овог путног правца, који обухвата и обилазницу око општинског центра - градског насеља Рача. За потенцијални коридор, потребно је урадити генерални пројекат са студијом оправданости. Градска деоница ДП I реда број 4 пролази кроз централно подручје у дужини од око 3,5km. Сврха изградње обилазнице је избегавање честих застоја у саобраћају у најужој централној градској зони брже спровођење транзитног саобраћаја ван градског подручја. За трасу измештања ДП I реда број 4 кроз општину Рача дефинише се појас регулационе ширине око 25m са заштитним обостраним појасом од по 20m, односно коридор ширине око 65m. Промену правца постојећег државног пута I реда који пролази кроз насеље, одређује скупштина општине по претходно прибављеној сагласности министарства надлежног за послове саобраћаја. За постојећу трасу ДП I реда број 4 резервише се простор укупне дужине око 24,106km и минималне ширине 25m. Уколико постоје могућности пожељно је да простор уз трасу пута има ширину око 105m, од тога око 25m за појас регулације и по 40m за обостране појасеве непосредне заштите и контролисана изградње.

#### **Пешачке и бицикличке стазе.**

Пешачке стазе у централним насељским зонама трасирати тако да повезују јавне садржаје којима гравитира највећи број грађана а у зонама од интереса за развој туризма ускладити

са локацијама туристичких садржаја. Постојеће стазе се задржавају и по потреби проширују на местима где је то могуће. Бициклички саобраћај је у експанзији у целом свету због умањења непогодних ефеката које носе остали видови саобраћаја. Територија општине Рача има изузетне могућности за афирмацију бицикличког саобраћаја за рекреативни туризам па се утврђују четири основна коридора бицикличких путева:

- трасом државног пута првог реда број 27,
- трасом државних путева другог реда број 109 и 215, и
- трасом општинског пута 11 Вишевац (ДП I-4)-Вишћевић-Манђупа-Поповић (Р109) и везом за заштићено подручје „Градиште“.

На простору ППО Рача планирати бицикличке стазе дуж значајнијих путних коридора. У реализацији оваквих пројеката (за које се ради посебна урбанистичкотехничка документација) на појединим местима предвидети инфо терминале за одморишта, који обезбеђују и медицинску помоћ. Дозвољено је трасирање нових бицикличких стаза на осталим деоницама које се препознају као интересантне, уз поштовање важећих прописа и правила.

**Правила уређења мреже саобраћајне и остале инфраструктуре друмски саобраћај** - Ширина коловоза на државним путевима I реда ван насеља је око 9,00m. Ширина саобраћајне траке на државним путевима I реда ван насеља по правилу 3,50m а најмање 3,25m зависно од конфигурације терена, густине и структуре саобраћаја. Ширина ивичне траке на државним путевима I реда ван насеља је од 0,50m до 1,00m за рачунску брзину већу или једнаку вредности од 100km/h. Дозвољава се ширина ивичне траке на државним путевима I реда ван насеља од 0,35m за рачунске брзине у интервалу од 80 до 100km/h. За рачунске брзине мање од 80km/h ширина ивичне траке 0,25m. Ширина коловоза, саобраћајних и ивичних трака на државним путевима II реда ван насеља утврђује се применом критеријума за државне путеве I реда. Општински путеви повезују поједине делове општине са центрима и зонама активности или становања. То су саобраћајни потези намењени јавном и индивидуалном путничком саобраћају. Ширина коловоза на општинским путевима је минимално 5,50m уз дозвољене изузетке под наведеним условима постојећег стања. У зонама насеља предвидети мере заштите које подразумевају изградњу „зелених зидова“, који би апсорбовали највећи део буке. У ту сврху предлаже се формирање дрвореда који би поред основне функције имали и афирмативан визуелни Друмски саобраћај - на основу Закона о јавним путевима мрежу путева неког простора чине јавни путеви и некатегорисани путеви. Јавни путеви чине категорисану путну мрежу и деле се на државне путеве I реда, државне путеве II реда, општинске путеве и улице. Јавни путеви морају имати најмање две саобраћајне траке. Изузетно, уз уважавање постојећег стања, високе трошкове израде планске и пројектне документације за изградњу-проширење општинских путева, трошкова прибављања земљишта и изградње-проширења општинских путева, при чему се морају посебно уважавати правила струке у погледу минималне ширине коловоза, минималног растојања ниша за мимоилажење возила из супротних смерова и минималних полупречника хоризонталних и вертикалних кривина. Улице морају имати тротоар, уз дозвољену фазну-одвојену изградњу коловоза и тротоара. Ширина и број коловозних трака дефинисане су категоријом пута.

У зонама насеља предвидети мере заштите које подразумевају изградњу „зелених зидова“, који би апсорбовали највећи део буке. У ту сврху предлаже се формирање дрвореда који би поред основне функције имали и афирмативан визуелни За саобраћајни прикључак комерцијалних објеката (бензинске станице, пословног комплекса, итд.) на ДП I реда, предвидети траке за успорење/убрзање. Повезивање појединачних локација (стамбени, стамбено-пословни објекти и др.) на државне путеве условљава се изградњом паралелног једносмерног сервисног пута, са min.1,5m широким разделним појасом од ДП I реда, који ће повезивати локације дуж путног правца. Уколико се сервисни пут предвиђа у залеђу локација, прикључење на државни пут предвидети на растојању на коме се не омета одвијање саобраћаја. Земљани пут који се укршта или прикључује на јавни пут, мора имати тврду подлогу или исти коловозни застор као јавни пут са којим се укршта, односно на који се прикључује, у ширини од најмање 5m и у дужини од најмање 40m за ДП I реда, 20m за ДП II реда и 10m за општински пут, рачунајући од ивице коловоза јавног пута. Пешачки и

бициклически саобраћај - површине намењене за кретање пешака (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила свих градских саобраћајница. Оне се обавезно физички издвајају у посебне површине које су заштићене од осталих видова моторног саобраћаја, осим код интегрисаних улица. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Минимална ширина тротоара за кретање пешака је 1,5m, а за кретање инвалида са помагалима 3,0m. Новопланиране бициклическе трасе водити заједно са моторним саобраћајем у улицама нижег ранга од аутопута, заједно са пешацима и издвојено од другог саобраћаја. Уколико обим моторног и пешачког саобраћаја може угрозити безбедност, бициклически саобраћај издвојити у посебне стазе. Основна правила трасирања бициклических стаза су: користити мирне (стамбене) улице, избегавати улице са неповољним нагибима, трасе полагати кроз озелењене зоне, трасама повезивати стамбене зоне, зоне рекреације и централних активности а у зонама атракције планирати просторе за паркирање бицикла. Посебне бициклическе стазе се трасирају ободом пошумљених области и преко ливада. Подлога мора омогућити несметано коришћење стаза током већег дела године. Препоручује се асфалт, макадам, камена стаза. Мин. ширина једносмерне бициклическе стазе је 1,25m, а двосмерне 2,5m. Пешачке и бициклическе стазе уредити високим хладовитим зеленилом. Надстрешнице, уређена свратишта и одморишта изграђена од природних материјала (дрво, камен и сл.) су пратећи објекти уз бициклическе и пешачке стазе.

### **1.3. Повод израде Плана**

Израда Плана детаљне регулације за радну зону „Ђурђево“ у Рачи (у даљем тексту: План) покренута је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне „Ђурђево“ у Рачи (Сл. гласник општине Рача, број 15/2019) и у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 43/13-УС, 50/13 - УС, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 64/2015), који представља правни основ за израду и доношење Плана.

### **1.4. Опис и обухват границе плана**

План детаљне регулације према граници Наручиоца обухвата подручје површине око 44 хектара. Граница је дефинисана као прелиминарна, а дефинитивна ће се утврдити кроз израду нацрта планског документа.

Обухват Плана према одлуци обухвата следеће катастарске парцеле:

#### **• КО Ђурђево:**

- целе катастарске парцеле: 527/1, 527/2, 527/3, 527/4, 528/1, 528/2, 528/3, 528/4, 528/5, 529, 530, 665/2, 665/3, 665/4, 666, 667/1, 667/2, 667/3, 667/4, 668, 671, 672/1, 672/2, 673/1, 673/2, 674, 675/1, 675/2, 675/3, 675/4, 676, 678/2, 679, 680/1, 680/2, 680/3, 681/1, 681/2, 681/3, 681/4, 682/1, 682/2, 682/3, 682/4, 683, 684/1, 684/2, 685, 686, 687, 688, 689, 690/1, 690/2, 690/3, 690/4, 690/5, 690/6, 690/7, 690/8, 690/9, 691/1, 691/2, 691/3, 691/4, 692, 693/1, 693/2, 694, 695/1, 695/2, 695/3, 696/1, 696/2, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 710/1, 710/2, 710/3, 710/4, 812/1, 812/2, 812/3, 812/4, 816/1, 821, 828/4, 829/1, 829/2, 829/3, 829/4, 835/1 и 836.
- делови катастарских парцела: 669, 670/1, 670/2, 677/1, 677/2, 678/1, 817, 822/1, 3336, 3362, 3364 и 3359.

#### **• КО Сепци:**

- целе катастарске парцеле: 3423, 3425/1 и 3425/2,
- делови катастарских парцела: 3424/2 и 3426.

Граница Плана према Обрађивачу обухвата подручје површине око 47 хектара. Граница је проширена како би се обухватиле целе парцеле 669, 670/1, 670/2, 677/1, 677/2, 678/1 у КО Ђурђево и парцеле 3424/2, 3426 у КО Сепци као и парцела 3424/3.

## **2.0. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

### **2.1. Опис подручја**

Насеље Ђурђево налази се у општини Рача, на око 10 km од општинског центра. Лоцирано је уз државни пут IB реда бр. 27. Радна зона планирана у насељу се највећим делом налази северно од државног пута, док се један део налази и јужно. Подручје плана је тренутно неизграђено, заступљене су претежно неизграђене површине, односно пољопривредне и шумске.

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

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

Градско насеље Рача, које је општински центар налази се на државном путу IB реда број 27 и државним путевима II 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, Миравевац, 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 IB 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.

Насеље Ђурђево се налази уз постојећи државни пут IB реда број 27 и удаљено је око 10 km од општинског центра. Планирана траса за измештање државног пута IB реда број 27 пролази кроз североисточни део подручја ПДР-а.

### **2.2. Постојећа намена површина**

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 – 97.07%.

Анализа постојећих намена површина вршена је у оквиру границе Плана коју предлаже Обрађивач.

Табела 1. Биланс постојеће намене површина

Постојећа намена површина радне зоне „Ђурђево“			
Намена	површина		Процент %
	м <sup>2</sup>	а	
Површине јавне намене			
<b>Саобраћајне површине</b>	<b>13730,9</b>	<b>137,3</b>	<b>2,9</b>
Државни пут IБ реда	10153	101,5	2,17
Земљани - некатегорисани путеви	3577,9	35,779	0,77
Површине осталих намена			
Пољопривредно земљиште	239822,3	2398,2	51,23
Шумско земљиште	184084,1	1840,9	39,32
Пословно-производна делатност	22236	222,36	4,75
Услужна делатност	1070,1	10,71	0,23
Становање породично	7301	73,01	1,6
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>454513,5</b>	<b>4545,135</b>	<b>97,07</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>468244,4</b>	<b>4682,4</b>	<b>100</b>

Према постојећем стању, на Планском подручју највећи проценат површине заузима пољопривредно земљиште (51,23 %) и шумско (39,32 %) што указује да је подручје у највећој мери неизграђено. На посматраном подручју постоји један објекат за пословно-производну делатност и налази се на једној парцели заузимајући 4,75 % од укупне површине. Површине јавне намене заступљене су са 2,9 % и то су саобраћајне површине од којих државни пут првог реда заузима 2,17 %, а земљани путеви 0,77 % површине.

### 3.0. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

#### 3.1. Општи циљеви израде плана

Општи циљ израде Плана детаљне регулације радне зоне „Ђурђево“ јесте планирана изградња нових капацитета за развој пословно-производних делатности, односно да се земљиште које се налази у планираном грађевинском подручју (а користи се као пољопривредно) приведе планираној намени уз задржавање постојећег шумског у циљу екопарка или зооврта. За развој ове целине, неопходно је и опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром према условима Просторног плана општине Рача. Површине за јавне намене, просторна дистрибуција објеката који одговарају условима коришћења простора, парцелација и препарцелација, као и одређивање прецизних правила уређења и грађења потребно је дефинисати ПДР-ом.

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

- спровођење одредби *Просторног плана општине*, као плана вишег реда, којим је дефинисана намена простора;
- дефинисање површина за јавне и остале намене за потребе радне зоне;
- успостављање услова за развој компатибилних намена, односно услужних и комерцијалних;
- дефинисање регулационих и грађевинских линија у складу са Законом и прописима;
- одређивање планских решења коришћења и уређења простора;
- дефинисање правила грађења и уређења;

- усклађивање планских решења са мерама заштите животне средине;
- утврђивање планских решења коришћења, уређења и заштите простора;
- спровођење парцелације и препарцелације за површине јавне намене;
- дефинисање планских решења у складу са тренутном стањем на терену;
- саобраћајно повезивање подручја плана са окружењем;
- комунално инфраструкурално опремање планског подручја;
- уређивање постојећег шумског земљишта;
- утврђивање услова за формирање радне зоне у оквиру које се граде пословно-производни објекти;
- утврђивање смерница за даљу реализацију планских решења.

### **3.2. Посебни циљеви израде плана**

Посебни циљеви израде плана су:

- измена постојећих и одређивање нових регулационих линија у складу са стањем на терену и потребним изменама на подручју;
- успостављање одговарајућих услова за просторни развој савремене индустријске/радне зоне са свим компатибилним садржајима;
- развој потребне саобраћајне инфраструктуре у циљу бољег функционисања саме радне зоне;
- искоришћавање постојеће саобраћајне инфраструктуре (државни пут IБ реда бр. 27) за бољу повезаност планског подручја са окружењем;
- опремање грађевинског подручја комуналном инфраструктуром (регулисање одвођења отпадних вода, снабдевање ел. енергијом, топлификација);
- постизање функционалне структуре кроз формирање нових и комплементарних делатности;
- задржавање постојећег шумског земљишта у циљу постојања екопарка или зооврта;
- стварање повољне пословне инвестиционе климе и искоришћење саобраћајних потенцијала (близине државног пута I реда);
- развој јединствене естетске и еколошке одрживе радне зоне;
- постизање веће атрактивности насеља у циљу привлачења инвестиција;
- формирање нових радних места у циљу смањења стопе незапослености на нивоу целе општине;
- развој економске целине радне зоне како би се постигао јачи економски развој општине;
- успостављање услова за формирање кластера (умрежавање са околним општинама);
- формирање понуда различитих величина, структуре и услова традиционалнијег коришћења земљишта и прилагођавање потребама тржишта, различитих инвеститора;
- успостављање услова за развој радне зоне у складу са општим циљевима заштите животне средине.

#### 4.0. ПЛАНСКИ ДЕО

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

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

- I Услугне / комерцијалне делатности
- II Индустијски комплекси / привређивање „чистих технологија“
- III Зелене површине

Урбанистичке целине I и II даље су подељене на блокове.

Подела на карактеристичне целине и блокове					
Целина		Блокови	Површина		Процент %
Ознака	Намена	Ознака	м <sup>2</sup>	а	
I	Услугне / комерцијалне делатности	1	15151,62	151,52	3,3
		2	6309,48	63,1	1,4
		3	57649,17	576,5	12,3
		4	6229,85	62,3	1,3
		5	11836,4	118,34	2,5
		6	21820,2	218,2	4,7
Укупна површина целине I			<b>118996,72</b>	<b>1189,97</b>	<b>25,4</b>
II	Индустијски комплекси / привређивање „чистих технологија“	1	68798,7	687,9	14,7
		2	90942,5	909,5	19,4
Укупна површина целине II			<b>159741,2</b>	<b>1597,4</b>	<b>34,1</b>
III	Зелене површине	Укупна површина	<b>148696,9</b>	<b>1486,9</b>	<b>31,8</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ПЛАНА</b>			<b>468244,4</b>	<b>4682,4</b>	<b>100,00</b>

Табела 2. Подела на карактеристичне целине и блокове

##### 4.2. Планирана претежна намена површина

Према основној подели коришћења земљишта, грађевинско земљиште дели се на површине јавне намене (40,6 %) и површине осталих намена (59,5 %).

Планирана намена површина радне зоне „Ђурђево“			
Намена	површина		Процент %
	м <sup>2</sup>	а	
<b>Површине јавне намене</b>			
Саобраћајне површине	40809,6	408,1	8,8
Зелене површине	148696,9	1486,9	31,8
<b>Укупно за површине јавне намене</b>	<b>189506,5</b>	<b>1895,1</b>	<b>40,6</b>
<b>Површине осталих намена</b>			

Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	159741,2	1597,4	34,1
Услугне / комерцијалне делатности	118996,72	1189,97	25,4
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>278737,9</b>	<b>2787,4</b>	<b>59,5</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>468244,4</b>	<b>4682,4</b>	<b>100</b>

Табела 3. Планирана намена површина радне зоне „Ђурђево“

#### 4.2.1. Планиране површине јавне намене

Планиране површине предвиђене за јавне намене су саобраћајне и зелене површине.

Планиране површине јавне намене			
Намена	површина		Процент %
	м <sup>2</sup>	а	
<b>Површине јавне намене</b>			
Саобраћајне површине	40809,6	408,1	8,8
Зелене површине	148696,9	1486,9	31,8
<b>Укупно за површине јавне намене</b>	<b>189506,5</b>	<b>1895,1</b>	<b>40,6</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>468244,4</b>	<b>4682,4</b>	<b>100.00</b>

Табела 4. Планиране површине јавне намене

##### *Саобраћајне површине*

Кроз планско подручје тренутно пролази државни пут IB реда број 27, као планирана траса за измештање истог.

Планираним саобраћајним решењем предвиђа се прикључак радне зоне на ДП IB преко кружне раскрснице у југоисточном делу планског подручја. У постојећем стању саобраћајну мрежу поред државног пута чине некатегорисани земљани путеви. Како би се омогућила боља комуникација кроз планско подручје као и са околним деловима општине, планирано је унапређење постојећих земљаних као и формирање нових саобраћајница. Од значаја за посматрано подручје је и близина планиране нове трасе државног пута, при чему се планирају три прикључења на исти. Профили планираних саобраћајница се крећу од 8,3 m (секундарна саобраћајница) до 14,5 m (државни пут) – коловоз од 5 до 7m у зависности од значаја саобраћајнице, тротоари од 1,8x2 m и заштитно зеленило 0,5 m.

##### *Зелене површине*

Анализом постојећег стања утврђен је велики проценат зелених површина, близу 40 % које су заступљене у постојећој денivelацији терена. Према планском решењу, зелене површине се задржавају у великој мери (31,8 %) и могуће је искористити их за одмор и рекреацију. У оквиру зелених површина се планира заштитно зеленило у близини саобраћајница, уређене парковске површине (за одмор, стазе за шетњу, трчање), отворене спортске површине (спортски терени), рекреативне површине (забавни и тематски паркови), мини зооврт и сл.

#### 4.2.2. Планиране површине осталих намена

Површине осталих намена подразумевају површине за индустријске комплексе / привређивање „чистих технологија“ и услужне / комерцијалне делатности.



Планиране површине остлаих намена			
Намена	површина		Процент %
	m <sup>2</sup>	a	
<b>Површине осталих намена</b>			
Индустриски комплекси / привређивање „чистих технологија“	159741,2	1597,4	34,1
Услугне / комерцијалне делатности	118996,72	1189,97	25,4
<b>Укупно за површине осталих намена</b>	<b>278737,9</b>	<b>2787,4</b>	<b>59,5</b>
<b>УКУПНА ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b>	<b>468244,4</b>	<b>4682,4</b>	<b>100.00</b>

Табела 5. Планиране површине осталих намена

Површине осталих намена заузимају већи проценат у односу на површине јавне намене, и то 59,5 %. Планом се дефинише претежна намена за сваку урбанистичку целину као и комплементарне пратеће и допунске намене.

#### 4.3. Дистрибуција намена површина

Начин дистрибуције и организације садржаја на планском подручју условљен је позицијом радне зоне "Ђурђево", тренутним стањем и очекиваним утицајима на развој. 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 Индустриски комплекси / привређивање "чистих" технологија
- II Производно занатство
- III Услугне/комерцијалне делатности
- IV Трговина на велико и мало
- V Зелене површине

Табела 6. Матрица за дистрибуцију претежних, пратећих и допунских намена

<b>ПРЕ</b>	<b>1</b>	<b>ИНДУСТРИЈСКИ КОМПЛЕКСИ / ПРИВРЕЂИВАЊЕ "ЧИСТИХ ТЕХНОЛОГИЈА"</b>
<b>ПРА</b>	<b>2</b>	<b>ПРОИЗВОДНО ЗАНАТСТВО</b>
<b>ДОП</b>	<b>3</b>	<b>УСЛУЖНЕ/КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ</b>
<b>ДОП</b>	<b>4</b>	<b>ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И МАЛО</b>
<b>ДОП</b>	<b>5</b>	<b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>

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

Табела 7. Дистрибуција намене површина

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
	I.2	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
	I.3	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
	I.4	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
	I.5	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
	I.6	Услугне/комерцијалне делатности	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
II	II.1	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
	II.2	Индустријски комплекси / привређивање „чистих технологија“	Производно занатство	Услугне/комерцијалне делатности Трговина на велико и мало Зеленило и рекреација
III	Зелене површине			

## 5.0. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Главни циљеви на којима се заснива планирање, уређење и коришћење просторна јесу циљеви одрживог развоја. Акцент се ставља на успостављање равномерног територијалног развоја, рационално коришћење ресурса, смањивање штетних утицаја на животну средину, усаглашавање са европским приписима и стандардима из области планирања и уређења простора, све уз партиципацију јавности.

Доношење ПДР-а ће као резултат имати уређен начин коришћења простора у оквиру којег ће се планирани садржаји организовати у складу са законским условима и мерама заштите животне средине.

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

- Обезбеђење планског основа за радне зоне у складу са дефинисаним правилима и мерама заштите и очувања простора;
- Омогућавање планираног развоја у складу са условима контролисаног коришћења простора;
- Дефинисано разграничење планског подручја према наменским целинама;
- Обезбеђивање комуналне опремљености грађевинског земљишта – мрежа саобраћајница, водоснабдевање, канализација, отпадних вода, електро mreжа, гасоводна мрежа, телекомуникациона мрежа;
- Успостављање боље саобраћајне повезаности подручја преко државног пута;
- Обезбеђење разноврсне понуде локација различитих величина у циљу адекватног коришћења земљишта и задовољења потреба инвеститора;
- Изградња индустријских објеката, формирање нових пословно – производних зона, пунктова према утврђеним критеријумима и стварање услова за развој компатибилних делатности;
- Организовање услужно – комерцијалних делатности у простору са пратећим делатностима;
- Развијено производно занатство, трговина на велико и мало;
- Обезбеђивање површина за одмор и рекреацију запослених у оквиру радне зоне, као и за околно становништво;
- Формиран економски, социјално и еколошки одржив индустријски парк са свим пратећим садржајима;
- Привлачење страних и домаћих инвестиција на инфраструктурно и комунално опремљено земљиште;
- Отварање нових радних места у пословно – производним делатностима чиме се смањује стопа незапослености у целој општини Рача;
- Обезбеђивање просторних, саобраћајних и инфраструктурних услова за дугорочни привредни развој;