

## 1. ОПШТИ ДЕО

### 1.1. Правни и плански основ за израду плана

*Правни основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина садржан је у:*

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14-УС, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина, 06-16/2020-I („Службени лист града Чачка“ бр. 3/2020).

*Плански основ:*

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина је

- Просторни план града Чачка („Службени лист града Чачка“, бр. 17/2010)

### 1.2. Опис границе планског документа

*Граница плана према одлуци о изради Измена и допуна плана*

Граница Измена и допуна Плана детаљне регулације почиње од најсеверније тачке, раскрснице новопланираних улица Нова 10 и Нова 11, предвиђених важећим Планом детаљне регулације за планирани аеродром – Прељина. Одавде граница иде ка југозападу пратећи Улицу нова 10 до њеног укрштања са Улицом бр. 7, која је предвиђена важећим Планом генералне регулације за насељено место Прељина. Овде граница скреће ка југоистоку и креће се дуж поменуте саобраћајнице. Затим на првом укрштању, граница скреће ка североистоку, а потом, пратећи саобраћајницу планирану ПГР-ом и ка југоистоку, до укрштања са Улицом бр. 19, такође предвиђене ПГР-ом. Граница даље прати ову саобраћајницу ка североистоку, до границе кп. бр. 2117/3 КО Прељина. Граница се даље поклапа са североисточном границом Измена и допуна ПГР-а за насељено место Прељина до новопланиране Улице Нова 13. Овде граница обухвата прикључак Нове 13 у Улицу И1, да би се потом поново поклопила са границом Измене и допуне ПГР-а, до северозападне границе к.п. бр. 2165/1, КО Прељина. Одавде граница иде ка југозападу пратећи северозападне границе парцела кп. бр. 2165/1, 2166/3 и 2173/8, КО Прељина. Даље граница скреће ка југоистоку пратећи Државни пут ИБ реда бр. 22 и 23, односно, прати југозападне границе катастарске парцеле државног пута (кп. бр. 2287/2, КО Прељина = кп. бр. 712/2, КО Љубићска Балуга, кп. бр. 2772, КО Доња Трепча, кп. бр. 2866, КО Доња Трепча = кп. бр. 569, КО Станчићи), до кп. бр. 114/1, КО Станчићи, одакле прелази преко кп. бр. 2866, КО Доња Трепча = кп. бр. 569, КО Станчићи, и њеном североисточном границом долази до Општинског пута 123-8, Станчићи – Луњевица. Граница даље прати Општински пут ка североистоку до раскрснице са Улицом Нова 10, потом Улицом нова 10 иде ка северозападу до раскрснице са Улицом Нова 12. Даље наставља Улицом нова 12, до њеног укрштања са Улицом нова 11, где скреће ка југозападу и пратећи Улицу Нова 11, долази у почетну тачку.

Обухват Плана заузима површину од 329,25 ха.

*Коначна граница обухвата биће дефинисана кроз Нацрт плана.*

**Катастарске парцеле које улазе у обухват плана**

Планом су обухваћени делови К.О. Прељина, К.О. Доња Трепча, К.О. Љубићска Балуга и К.О. Станчићи.

**У К.О. Прељина**

**Целе катастарске парцеле**

1705, 1706, 1707/1, 1707/2, 1707/3, 1707/4, 1707/5, 1707/6, 1708, 1709, 17010, 1711/1, 1711/2, 1712, 1713, 1714/1, 1714/2, 1715/1, 1715/2, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722/1, 1722/2, 1723, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883/1, 1883/2, 1883/3, 1883/4, 1883/5, 1883/6, 1883/7, 1884/1, 1884/2, 1884/3, 1885, 1886, 1887/1, 1887/2, 1888/1, 1888/2, 1889, 1890/1, 1890/2, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900/1, 1900/2, 1900/3, 1901/1, 1901/2, 1902/1, 1902/2, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908/1, 1908/2, 1908/3, 1908/4, 1909/1, 1909/2, 1910, 1911, 1912, 1913/1, 1913/2, 1913/3, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921/1, 1921/2, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929/1, 1929/2, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939/1, 1939/2, 1940, 1941, 1973, 1974, 1975, 1976/1, 1976/2, 1976/3, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993/1, 1993/2, 1993/3, 1994, 1995/1, 1995/2, 1995/3, 1996, 1997/1, 1997/2, 1998, 1999, 2000/1, 2000/2, 2001, 2002, 2003/1, 2003/2, 2004/1, 2004/2, 2004/3, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017/1, 2017/2, 2018/1, 2018/2, 2018/3, 2018/4, 2019/1, 2019/2, 2020, 2021, 2022, 2023/1, 2023/2, 2023/3, 2023/4, 2023/5, 2024, 2025, 2026/2, 2026/3, 2028, 2029, 2030/1, 2030/2, 2030/3, 2031/1, 2031/2, 2031/3, 2031/4, 2031/5, 2032, 2033, 2034, 2035/1, 2035/2, 2036/1, 2036/2, 2037, 2038/1, 2038/2, 2039/1, 2039/2, 2039/3, 2039/4, 2039/5, 2039/7, 2041/1, 2041/2, 2042/1, 2042/2, 2042/3, 2042/4, 2043/1, 2043/2, 2043/3, 2044, 2045, 2046/1, 2046/2, 2047/1, 2047/2, 2048/1, 2048/2, 2048/3, 2048/4, 2108, 2112/1, 2112/2, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117/3, 2120/2, 2121/2, 2141/1, 2141/2, 2141/5, 2142, 2143/3, 2143/4, 2143/5, 2156/2, 2156/3, 2157/1, 2157/2, 2157/3, 2157/4, 2157/5, 2158/2, 2158/4, 2159, 2162, 2163/1, 2163, 2164/1, 2164/2, 2164/3, 2165/1, 2165/2, 2165/3, 2166/2, 2166/3, 2167, 2168, 2166/1, 2166/3, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173/8, 2174/4, 2174/6, 2174/7, 2174/8, 2174/9, 2174/11, 2175/1, 2175/2, 2175/3, 2175/4, 2175/5, 2176, 2177, 2178/1, 2178/2, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2194, 2195/1, 2195/2, 2196, 2197/1, 2197/2, 2198/1, 2198/2, 2198/3, 2199/1, 2199/2, 2200/1, 2200/2, 2200/3, 2201/1, 2201/2, 2201/3, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219/1, 2219/2, 2220, 2221, 2222, 2223/1, 2223/2, 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238/1, 2238/2, 2239, 2240/1, 2240/2, 2241/1, 2241/2, 2242/1, 2242/2, 2243, 2244, 2245, 2246/1, 2246/2, 2246/3, 2247, 2248, 2249 и 2264.

**Делови катастарских парцела**

1636, 1637, 1638, 1639/1, 1639/3, 1672/4, 1675/3, 1677/5, 1677/6, 1678/2, 1694/2, 1694/3, 1694/6, 1695, 1697, 1700/1, 1700/2, 1700/3, 1700/4, 1701/1, 1701/2, 1702, 1703/1, 1704, 1724, 1727, 1729/2, 2264, 1759, 1761/1, 1761/2, 1765, 1766, 1769/4, 1863/1, 1875/1, 1877/1, 1877/2, 1878/1, 1878/2, 1942/1, 1942/3, 1945, 1946, 1947, 1961/4, 1962/1, 1962/2, 1963, 1964/3, 1970, 1971, 1972/2, 1972/3, 1972/4, 2026/1, 2027, 2049/1, 2049/3, 2049/5, 2049/6, 2072/1, 2072/2, 2080/2, 2084/1, 2106, 2107, 2109, 2110/1, 2110/2, 2110/3, 2111/2, 2117/1, 2138/6, 2189, 2190, 2191, 2263, 2265/1, 2267/3, 2269 и 2286 (парцела граница = 2870 К.О. Доња Трепча), 2287/2 (парцела граница = 712/2 К.О. Љубићска Балуга).

**У К.О. Доња Трепча**

**Целе катастарске парцеле**

2646/4, 2647, 2648/1, 2648/2, 2649/1, 2649/2, 2649/3, 2650/1, 2650/2, 2651/1, 2651/2, 2652/1, 2652/2, 2653/1, 2653/3, 2654, 2655/1, 2655/2, 2656/1, 2656/2, 2656/3, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670/1, 2670/2, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685/1, 2685/2, 2686, 2687, 2688, 2689, 2690, 2691, 2692, 2693, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698,

2699, 2700, 2701, 2702, 2703, 2704/1, 2704/2, 2704/3, 2704/4, 2704/5, 2704/6, 2704/7, 2705/1, 2705/2, 2706, 2707, 2708, 2709, 2710, 2711, 2712/1, 2712/2, 2713/1, 2713/2, 2714, 2715, 2716/1, 2716/2, 2716/3, 2717, 2718/1, 2718/2, 2719, 2720/1, 2720/2, 2720/3, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2729, 2731/1, 2731/2, 2731, 2732, 2733, 2734, 2735, 2736, 2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742/1, 2742/2, 2742/3, 2743/1, 2743/2, 2744, 2745, 2746, 2747, 2748/1, 2748/2, 2748/3, 2748/4, 2749/1, 2749/2, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2750/4, 2750/5, 2750/6, 2750/7, 2751/1, 2751/2, 2751/3, 2752/1, 2752/2, 2753/1, 2753/2, 2754, 2755/1, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761/1, 2761/2, 2762, 2764, 2765/1, 2765/2, 2765/3, 2765/4, 2765/5, 2766, 2767/3, 2768, 2769, 2770/1, 2770/2, 2770/3, 2770/4, 2771/1, 2771/2, 2771/3, 2772, 2796/1, 2796/2, 2796/3, 2796/4, 2796/5, 2796/6, 2796/7, 2796/8, 2796/9, 2797, 2798, 2799/1, 2799/2, 2799/3, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805/1, 2805/2, 2806, 2807, 2808/1, 2808/2, 2809/1, 2809/2, 2810/1, 2810/2, 2811/1, 2811/2, 2812, 2813/1, 2813/2, 2814/1, 2814/2, 2815, 2816, 2817/1, 2817/2, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822/1, 2822/2, 2822/3, 2822/4, 2822/5, 2822/6, 2823, 2824, 2825, 2826/1, 2826/2, 2827/1, 2827/2, 2827/3, 2827/4, 2828/1, 2828/2, 2828/3, 2829/1, 2829/2, 2830, 2831/1, 2831/2, 2832, 2833, 2834/1, 2834/2, 2835, 2836/1, 2836/2, 2837, 2838, 2839/1, 2839/2, 2840, 2841/1, 2842/1, 2842/2, 2842/3, 2842/4, 2842/5, 2842/6, 2842/7, 2843/1, 2843/2, 2843/3, 2843/4, 2844/1, 2844/2, 2845/1, 2845/2, 2859, 2860, 2861

*Делови катастарских парцела*

2387, 2400/1, 2403, 2405/1, 2415, 2600/1, 2601, 2621, 2635/1, 2642/3, 2643, 2646/8, 2846, 2856, 2866 (парцела граница = 569 К.О. Станчићи), 2870 (парцела граница = 2286 К.О. Прељина)

*У К.О. Љубићска балуга*

*Део катастарске парцеле 712/2 (парцела граница = 2287/2 К.О. Прељина)*

*У К.О. Станчићи*

*Део катастарске парцеле 569 (парцела граница = 2866 К.О. Доња Тречпа)*

Катастарске парцеле у обухвату Плана су побројане према добијеној катастарској подлози. Уколико постоје неслагања између Плана и катастарског операта, меродавни су подаци из катастарског операта.

---

### **1.3. Повод и разлози за измену планског документа**

---

Повод за измену планског документа била је потреба да се прошири површина планирана за изградњу хиподрома, односно зона спорта и регулације. Опредељена површина није пружала могућности за формирање стазе за галопере.

Проширење ове површине довело је и до проширења обухвата плана.

---

### **1.4. Извод из планских докумената вишег реда**

---

*Простор који је предмет ових Измена и допуна до сада је разрађиван Просторним планом Града Чачка, који је био плански основ за израду Плана детаљне регулације за планирани аеродром – Прељина, као и за ове Измене и допуне.*

*Како је кроз ове Измене и допуне дошло до промене обухвата плана, у обухват су ушли и мањи делови катастарске општине Прељина, који су обрађени Планом генералне регулације за насељено место Прељина, као и Изменама и допунама Плана генералне регулације за насељено место Прељина.*

### 1.4.1. Извод из Просторног плана града Чачка

#### III ПРИНЦИПИ И ПРОПОЗИЦИЈЕ КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПЛАНСКОГ ПРОСТОРА

#### 3. КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ЕКОНОМИЈЕ, ДИСТРИБУЦИЈА АКТИВНОСТИ И УПОТРЕБА ЗЕМЉИШТА

##### 3.2 Основни правци привредног развоја

##### 3.2.1 Основне поставке за размештај индустрије и МСП

Дугорочна Стратегија развоја индустрије и услуга указује на потребу да треба уважити постојећу планску документацију којом су већ резервисане површине за индустрију и услуге, односно, с великим коефицијентима сигурности прорачунати потребе, па онда редуковати или укинути поједине површине, или пак предложити нове. При том узети у обзир све остали реалне чиниоце који утичу на локацију индустрије и сервиса као што су зоне санитарне заштите, заштита природних вредности, развијеност и опремљеност инфраструктуром, појединачни и општи интереси инвеститора, градски развојни економски програми и сл.

...

Прехрамбена индустрија има јаку традицију и капацитете. Након реорганизације, налажења стратешких партнера и извора финансирања, прехрамбена индустрија у спрези са пољопривредом могла би да помогне у процесу реструктурирања индустрије и транзиције. За даљи развој кључно је побољшање квалитета, истраживање тржишта и значајно повећање конкурентности, улагање у промоцију и пласман производа, као и укрупњавање поседа и прерађивачких капацитета, уз груписање примарних произвођача. Посебан значај ће имати производња воћа, која и данас чини основни извозни артикал Града. Стратешки циљ у овом домену је остваривање сарадње и привлачење инвестиција великих система и успешних домаћих фирми, које могу наћи интерес за набавку сировина.

Потребно је да се подржи опоравак машинске и електроиндустрије, које би и у будућности морале да имају значајну улогу у привредном развоју града, али само оне фирме које докажу своју ефикасност и успешност и које се потврде на тржишту (уз координацију, помоћ и саветодавну улогу Града, Регионалне привредне коморе Краљево и републичких институција). Предузећа у приватном сектору у грађевинарству, графичкој и другим индустријама могу релативно успешно да послују пратећи нове развојне трендове, уз инвестирање у осавремењавање постојећих капацитета.

Имајући у виду постојеће потенцијале и локалну и регионалну повезаност, развој сектора услуга ће постати генератор нових радних места и један од покретача инвестиционе и привредне климе.

...

Реализација пројеката транспортне, комуналне и комуникацијске инфраструктуре мораће да се усклађује са динамиком и захтевима развоја привреде. Ови пројекти се могу ефикасно решити системом концесија, посебно у односу на третман и рециклирање чврстог отпада, дистрибуцију гаса, електричне енергије, третман питке и индустријске воде, путну мрежу и телекомуникације.

Имајући у виду положај Града и регионалну и транспортну повезаност, стварање робно дистрибутивних и транспортних центара (укључујући и технолошке паркове) представља један од циљева и могућу полугу даљег привредног развоја Града, посебно у сектору услуга. Дистрибутивни центри могу бити смештени како у граду, тако и у другим насељима – нпр. у Мрчајевцима и Прељини, полазећи од могућности коришћења и квалитета веза са магистралним и регионалним путевима, као и близине индустријских и производних погона великих и МСП предузећа.

Мала и средња предузећа ће у идућем периоду представљати основни сектор привредног развоја, не само у Граду, већ и у целој Републици.

Мала и средња предузећа могу се развијати и кроз сарадњу са домаћим и страним инвеститорима, пре свега као локални подизвођачи и суб-погони - кооперанти ових фирми на локалном нивоу (сировине, полупроизводи). Имајући у виду повећано интересовање кредитора, треба обезбедити подршку развоју предузетништва, микро-бизниса и тзв. породичних фирми (укључујући занатске, трговинске и друге радње, задруге и сл.), као основним карикама у привредном ланцу.

Посматрано по делатностима, у Граду би највише требало развијати МСП у производњи хране, трговини и сектору услуга. Развој МСП би требало подржати и у традиционалним гранама као што су грађевинска, металска, електро и друга индустрија (укључујући производњу у мањим погонима), а посебно оних у којима постоје потенцијали у Граду који су подржани сарадњом у привредном ланцу са великим фирмама и привредом околних општина и округа.

Већи део мањих погона, хала и пословних просторија усмераваће се у Градски и приградске центре и друге центре и насеља, уз коришћење постојећих локација и капацитета, односно дела локација и капацитета великих предузећа, рентирањем и закупом. Битна је и просторна повезаност појединих индустрија са сировинским базама – прехранбене индустрије са транспортом и складиштењем свежег воћа, поврћа и меса, транспортних и трговинских фирми са добрим транспортним локацијама (путевима), а грађевинских и разних произвођачких фирми са другим насељима Града и суседним општинама.

#### **Размештај индустрије и МСП**

Основни критеријуми размештаја индустрије и МСП на подручју Града су:

- 1) рационалније и ефикасније коришћење грађевинског земљишта у постојећим, посебно већим индустријским зонама, комплексима и локацијама, уз могућност пренамене и/или увођења мешовитог начина коришћења простора на делу комплекса, локације;
- 2) обogaћивање понуде локација за смештај и изградњу МСП, задовољавајуће уређености/опремљености техничком инфраструктуром (од минималне до потпуне опремљености) у граду, појединим приградским насељима, центрима у мрежи насеља и другим насељима у којима се искаже интерес за развој производних и услужних делатности; и
- 3) повећање саобраћајне и комуникацијске доступности постојећих и планираних локација, не само у граду Чачку, већ и у другим насељима Града, обезбеђењем квалитетних веза са магистралним и регионалним саобраћајним коридорима.

#### **4. ПРИНЦИПИ И ПРОПОЗИЦИЈЕ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ИНФРАСТРУКТУР-НИХ СИСТЕМА И КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЕ И ПОВЕЗИВАЊЕ СА РЕГИОНАЛНОМ ИНФРАСТРУКТУРНОМ МРЕЖОМ**

##### **4.1 Саобраћај и саобраћајна инфраструктура**

###### *4.1.3. Ваздушни саобраћај*

Близина државних путева I реда М5, М22, М23, коридора планираних аутопутева Е763, Е761и веза Е 761 и Е75 , као и стратешка локација са изузетно повољним метео-факторима, указују на потребу модернизације објекта спортско-рекреативног аеродрома у Прелџини како би његове услуге биле доступне за пословна и туристичка путовања као и за потребе пољопривредне авијације корисницима у ширем окружењу.

Планира се изградња:

- изградња асфалтиране полетно-слетне стазе, дужине 800 метара и ширине 20 метара;
- изградња објекта за прихват и опрему малих и средњих авиона
- изградња пратећих објекта за едукацију и усавршавање пилота,
- изградња објекта за смештај туриста.

Прерастање спортско-рекреативног аеродрома у ваздухопловни центар, подразумева побољшање техничко-технолошке опремљености увођењем опреме за обављање ваздушног саобраћаја у условима веома мале видљивости и зимске експлоатације.

## 1.5. Извод из плана чија се измена и допуна врши

### 1.5.1. Извод из Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина

#### ПЛАНСКИ ДЕО Правила уређења

Простор унутар грађевинског подручја Плана детаљне регулације предвиђен је као јединствена просторна целина у оквиру које се развијају функционалне зоне које прате одговарајући урбанистички показатељи.

Простор у обухвату грађевинског подручја плана подељен је на следеће функционалне зоне:

- Зона спорта и рекреације
- Зоне породичног становања са окућницом
- Зоне мешовите намене
- Зоне пословно-производних функција
- Зона аеродрома
- Зона уређеног зеленила
- Зона комуналних функција
- Саобраћајне површине

#### Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m <sup>2</sup> )
<b>ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>	
Пољопривредно земљиште	817.229,00
<b>УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>	<b>817.229,00</b>
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	
Зона становања са окућницом	446.306,53
Зона мешовитих намене	767.002,22
Зона пословно-производних функција	532.761,78
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	
Зона аеродрома	168.838,07
Зона уређеног зеленила	32.597,80
Зона спорта и рекреације	191.975,87
Зона комуналних функција	
Пумпне станице	383,29
Саобраћајне површине	221.100,00
<b>УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>2.360.965,57</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>3.178.194,57</b>

## Правила грађења Урбанистички показатељи и правила грађења по наменама у обухвату плана

### Зона аеродрома

Зона аеродрома планирана је у централном делу обухвата.

#### I) Врста и намена објеката

Осим стаза, у зони аеродрома, планира се изградња објеката за различите пратеће садржаја.

Овде се могу градити објекти типа

- хангара, за гаражирање и опрему малих и средњих авиона, са радионицама и складиштима;
- торањ, у функцији контроле лета;
- вишенаменски објекти за смештај осталих пратећих садржаја (администрација, центар за едукацију и усавршавање пилота, авио-такси служба, пријем путника, комерцијални садржаји и др).

Пратећи садржаји се могу организовати у оквиру једног објекта или у оквиру комплекса.

#### II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта, односно комплекса, и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница, као и у односу на ограничења која дефинише прелазна површ основне стазе полетно-слетне стазе.

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 5 m.

#### III) Правила у погледу величине парцеле

Величина грађевинске парцеле одговара површини опредељеној за ову намену, а како је приказано у графичким прилозима.

#### IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је градња више објекта на парцели, с тим да они морају бити организовани у комплекс.

#### V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **15%**.

Максимална заузетост парцеле је **80%** (рачунајући полетно-слетну стазу, рулне стазе, основну стазу полетно-слетне стазе, све објекте високоградње, пешачке стазе, платое, интерне саобраћајнице, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 20%**.

#### VI) Дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална дозвољена спратност објеката је **По+ВП+2+Пк**;

Максимална висина објекта је **15 m**.

Ограничења стратности и висине не важе за контролни торањ. Он се пројектује у складу са потребама аеродрома и прописима за ту врсту објеката.

Уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, дозвољена је изградња подрума или сутерена.

## **VII) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Минимално међусобно растојање између објеката на истој парцели је 5 m, како би се формирао противпожарни пут до сваког објекта.

## **VIII) Услови за ограђивање**

Ограђивање је могуће у складу са прописима за ову врсту објеката.

## **IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Парцели аеродрома је планским решењем обезбеђен прилаз са јавне саобраћајнице.

У складу са капацитетом аеродрома, у оквиру парцеле обавезно предвидети довољан број паркинг места за путнике и запослене. Паркирање је могуће организовати у оквиру партера или у подруму, односно сутерену објекта.

## **X) Минимални степен комуналне опремљености**

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

*Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.*

## **Зона спорта и рекреације**

Зона спорта и рекреације планирана је у северозападном делу обухвата.

### **I) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне могу се градити објекти у функцији спорта и рекреације, између осталог и хиподром.

Могу се градити терени, трибине, стазе и теретане на отвореном, али и вишенаменски објекти са салама различитих капацитета, као и просторијама за пратеће намене и компатибилне садржаје.

У случају хиподрома, могу се градити објекти:

- у функцији бављења коњичким спортом – различите стазе за јахање, терени, мањез и трибине;
- економски објекти – стаје, остава за седла, ковачница, објекти за складиштење хране, објекти за механизацију и сл;
- вишенаменски објекти у којима се могу наћи пратећи садржаји - административне просторије, простор за запослене, као и компатибилне намене (угоститељство, трговина, услуге, туризам, забава, ветеринарска станица и сл).

Објекте организовати у комплекс. У оквиру комплекса, објекти се могу постављати као слободностојећи и у низу.

У случају изградње хиподрома, због специфичности намене, могуће је више објеката повезати заједничким тремовима и надстрешницама.

### **II) Положај објеката на парцели**

Објекти се у овој зони могу постављати као слободностојећи и у низу.

Објекти се постављају на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом комплекса и партерног уређења.

У овој зони дефинисана је зона градње и приказана је у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисана је у односу на планирану регулацију саобраћајница.

### III) Правила у погледу величине парцеле

Величина грађевинске парцеле одговара површини опредељеној за ову намену, а како је приказано у графичким прилозима.

### IV) Други објекти на парцели

Дозвољена је градња више објекта на парцели, с тим да они морају бити организовани у комплекс.

### V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **30%**

Максимална заузетост парцеле је **80%** (рачунајући све стазе за јахање, терене за коњичке спортове, све објекте високоградње, пешачке стазе, платое, интерне саобраћајнице, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 20%**.

### VI) Дозвољена спратност и висина објекта

- Максимална дозвољена спратност објекта је **По+П+1+Пк**;

Максимална висина слемена је **12 m**, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Максимална дозвољена спратност економских објекта је **По+П**.

Висина мањежа ће бити одређена техничком документацијом, али не сме прелазити 12 m.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m.

### VII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

### VIII) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Парцели хиподрома је обезбеђен приступ са јавне саобраћајне мреже.

Паркирање за посетиоце и запослене организовати у оквиру парцеле.

### IX) Минимални степен комуналне опремљености

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације.

*Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.*

### **Зоне породичног становања са окућницом**

Зоне породичног становања су планиране на северу и у уском појасу уз североисточну границу обухвата.

#### **I) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне могу се градити

- стамбени објекти са до 4 стамбене јединице
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти
- економски објекти

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање и породично становање са пословањем.

Делатности, које се у овој зони могу јавити као пратећа намена становању су: трговина, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Осим поменутих садржаја, у оквиру ове зоне, и пољопривреда је компатибилна намена. Објекти у функцији пољопривреде се организују у оквиру економских дворишта.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама и емисијом штетних материја.

#### **II) Положај објеката на парцели**

Објекте постављати као слободностојеће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница.

Минимална удаљеност објеката од границе суседне парцеле је 2 m за стамбене и пословне просторије, односно 1 m за помоћне просторије, на којима се, у том случају, отвори могу постављати искључиво са минималном висином парапета од 180 cm у односу на коту пода.

#### **III) Правила у погледу величине парцеле**

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу

- слободностојећих објеката **600 m<sup>2</sup>**

Изузетно површина може бити и мања за постојеће парцеле које су задовољавале овај услов, али им је планираном саобраћајном мрежом смањена површина.

Најмања ширина грађевинске парцеле је за

- слободностојеће објекте **15 m**

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

#### **IV) Други објекти на парцели**

Дозвољена је градња другог објекта у функцији становања или пословања на једној грађевинској парцели, као и изградња помоћних објеката (гараже, оставе за огрев, летње кухиње и др).

Дозвољена је изградња економских објеката, односно, објеката у функцији пољопривреде.

#### **V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле**

- Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **60%**, односно **30%** за стамбене/пословне објекте и **30%** за економске објекте.

Максимална заузетост парцеле је **80%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 20%**.

#### **VI) Дозвољена спратност и висина објеката**

- Максимална дозвољена спратност објеката је **По+П+1+Пк**;

Максимална висина слемена је **12 m**, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Максимална дозвољена спратност помоћног објекта је **По+П**.

Максимална дозвољена спратност економског објекта је **По+П+Т**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзидка поткровне етаже је **1,6 m**.

#### **VII) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

#### **VIII) Услови за ограђивање**

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до **1,4 m** висине, рачунајући од коте тротоара.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

#### **IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приликом парцелације грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

Паркирање и гаражирање је планирано у оквиру парцеле. Гараже и други помоћни објекти могу се градити као анекс уз основни објекат или као други искључиво приземни објекат на парцели и у оквиру планом задатих параметара градње.

#### **X) Минимални степен комуналне опремљености**

- приступ парцели са јавне саобраћајне површине;
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације. До изградње канализационе мреже могуће одвођење отпадних вода преко водонепропусних септичких јама.

*Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.*

### **Зоне мешовитих намена**

Зоне мешовитих намена су планиране у југоисточном делу обухвата, уз државни пут и аеродром, као и у крајњем западном делу

#### **I) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне могу се градити

- стамбени објекти са до 4 стамбене јединице
- стамбено-пословни објекти са пословањем у приземљу и становањем на вишим етажама
- пословни објекти (административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти и др).
- производни погони

Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање, породично становање са пословањем или чисто пословање.

У оквиру ових зона нису дозвољене делатности које имају негативан утицај на животну средину.

#### **II) Положај објеката на парцели**

Објекте постављати као слободностојеће.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објекта и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница, као и у односу на ограничења која дефинише прелазна површ основне стазе полетно-слетне стазе.

Минимална удаљеност стамбеног и стамбено-пословног објеката од границе суседне парцеле је 2 m за стамбене и пословне просторије, односно 1 m за помоћне просторије, на којима се, у том случају, отвори могу постављати искључиво са минималном висином парапета од 180 cm у односу на коту пода. Минимална удаљеност за пословне објекте је 5 m од границе суседне парцеле.

#### **III) Правила у погледу величине парцеле**

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да је минимална површина новоформиране парцеле за изградњу 1200 m<sup>2</sup>. Изузетно површина може бити и мања за постојеће парцеле које су задовољавале овај услов, али им је планираном саобраћајном мрежом смањена површина

Најмања ширина грађевинске парцеле је **20 m**.

У случају неизграђених или већ изграђених парцела, грађевинским парцелама се сматрају све парцеле чија је минимална површина задовољава претходно наведене услове, све мање парцеле су безусловне за градњу, а уколико на истим постоје објекти на њима се могу вршити само текуће одржавање, адаптација, санација и реконструкција.

#### **IV) Други објекти на парцели**

Дозвољена је изградња другог објекта у функцији становања и/или пословања.

Дозвољена је изградња помоћних објеката (гараже, оставе, летње кухиње, магацини и сл).

#### **V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле**

- Максимални индекс заузетости парцеле је **40%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је **мин 30%**.

#### **VI) Дозвољена спратност и висина објеката**

- Максимална спратност објеката је **По+П+2+Пк**

Максимална висина слемена је **15 m**, мерено од коте приземља објекта до слемена.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Максимална висина надзидка поткровне етаже је 1,6 m.

#### **VII) Најмања међусобна удаљеност објеката**

Објекте на истој парцели организовати тако да један другом, односно помоћни објекти главним објектима не заклањају сунце дуже од половине трајања дневног осунчања.

#### **VIII) Услови за ограђивање**

Ограђивање је могуће и то транспарентном и живом зеленом оградом, до 1,4 m висине, рачунајући од коте тротоара. За парцеле на којима се организује пословање, ограђивање се врши у складу са правилницима за врсту делатности која се на парцели спроводи.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

#### **IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места у односу на капацитете и намену објеката.

#### **X) Минимални степен комуналне опремљености**

- приступ парцели са јавне саобраћајнице
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације;

*Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.*

### **Зона пословно-производних функција**

Зоне пословно-производних функција су планиране у централном и југозападном делу обухвата.

#### **I) Врста и намена објеката**

У оквиру ове зоне могу се градити

- пословни објекти - административни, намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни и сл.
- производни објекти, од мале породичне производње, преко средње великих производних погона до великих постројења.

У овој зони није дозвољена изградња стамбених објеката, као ни изградња објеката који својим технолошким процесом загађују животну средину, ако нису предузете одговарајуће мере заштите.

## II) Положај објеката на парцели

Објекте постављати као слободностојеће, у виду комплекса.

Објекат се може поставити на или иза грађевинске линије у складу са функционалном организацијом објеката и партерног уређења.

Грађевинске линије су дефинисане и приказане у графичком прилогу *План урбанистичке регулације и површина јавне намене*. Дефинисане су у односу на планирану регулацију саобраћајница, као и у односу на ограничења која дефинише прелазна површ основне стазе полетно-слетне стазе.

Минимална удаљеност објекта од границе суседне парцеле је 5 m.

## III) Правила у погледу величине парцеле

Парцелацију у циљу формирања грађевинских парцела извршити тако да минимална површина новоформиране парцеле за изградњу буде 2000m<sup>2</sup>.

## IV) Други објекти на парцели

Уколико технолошки процес захтева, дозвољено је раздвајање производних, магацинских и административних садржаја у већи број објеката, с тим да морају бити организовани у виду комплекса.

## V) Дозвољена заузетост грађевинске парцеле

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је **40%**.

Максимална заузетост парцеле је **70%** (рачунајући све објекте, стазе, платое, манипулативне површине и паркинге).

Процент учешћа зеленила у склопу ове зоне је мин **30%**, овај проценат је могуће обезбедити и кроз контејнерско зеленило, озелењене перголе, надстешнице и сл.

## VI) Дозвољена спратност и висина објеката

Максимална дозвољена спратност објеката је **По+П(Вп)+2**.

Максимална дозвољена висина објекта је **15 m**.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена, уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

## VII) Најмања међусобна удаљеност објеката

Минимално удаљење објеката на истој парцели је 1/2 висине објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова, а мин. 6m.

## VIII) Услови за ограђивање

Ограђивање је могуће и то транспарентном оградом. Према јавним површинама, нарочито према магистралним саобраћајницама, ограђивање је могуће транспарентном оградом или живом оградом. Висина ограде је у складу са прописима за врсту производног процеса који се на парцели обавља.

Ограде се постављају на границу парцеле тако да стубови ограде и капије као и жива ограда буду на земљишту власника ограде. Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

## IX) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приликом парцелације, грађевинској парцели обезбедити адекватан приступ са јавне саобраћајне површине који се може остварити и индиректним путем, који није површина јавне намене, а у складу са условима дефинисаним у текстуалном делу плана *Услови за приступ на јавну саобраћајну мрежу*.

Паркирање решити у оквиру парцеле поштујући стандарде у броју паркинг места ( 1 паркинг место на 200 m<sup>2</sup>).

У оквиру грађевинске парцеле потребно је, у складу са потребама за ту врсту производње, обезбедити адекватне манипулативне површине.

#### **Х) Минимални степен комуналне опремљености**

- приступ парцели са јавне саобраћајнице
- обезбеђено одлагање комуналног отпада;
- прикључење на телекомуникациону мрежу;
- прикључење на електроенергетску мрежу;
- прикључење на систем водовода и канализације;

*Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.*

---

### **1.6. Општи циљеви израде плана**

---

Циљ израде Измена и допуна Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења плана су:

- Усклађивање са смерницама које даје Просторни план града Чачка
- Стварање планског основа за прерастање спортско-рекреативног аеродрома у комерцијални
- Стварање планског основа за изградњу хиподрома
- Подстицање развоја простора у обухвату, као и ширег подручја града Чачка
- Дефинисање саобраћајне мреже
- Дефинисање јавног интереса кроз одвајање површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта
- Рационалније коришћење грађевинског земљишта
- Дефинисање карактеристичних зона, са планирањем нове изградње
- Усклађивање организације, опремања и уређења простора и његова заштита уз примену услова и критеријума за заштиту животне средине
- Повећање квалитета комуналне опремљености

Израда плана заснива се на постављеним циљевима и задацима и то у складу са:

- Просторним планом града Чачка („Службени лист града Чачка“, бр. 17/2010).
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама привредних субјеката и принципима заштите животне средине.

---

## **2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

---

### **2.1. Опис постојећег стања и начина коришћења простора**

---

Овим Изменама и допунама промењена је граница плана, чиме је обухват проширен ка југозападу за 11,43 ha.

Простор на ком је проширен обухват плана је изграђен у западном делу. У најсевернијем делу се налазе пословна зграда и производна хала предузећа Sirela & Co. У средишњем делу се налази неколико стамбених објеката и помоћних објеката у функцији становања, а јужно од њих је предузеће за транспорт робе.

Највећи део површина додатих у обухвату плана чине пољопривредне површине.

Од усвајања важећег Плана детаљне регулације за планирано аеродром – Прељина, у обухвату плана, предузеће Samelia је значајно проширило своје капацитете.

\* \* \*

## **Грађевинско подручје**

Простор у обухвату плана је слабо изграђен. Грађене структуре су присутне уз границе, док је унутрашњост обухвата готово потпуно неизграђена. Највећи проценат изграђених чине објекти породичног становања и помоћни објекти у оквиру ове намене, и они су, у највећој мери, присутни уз северну и североисточну границу Плана. Објекти услужних делатности заступљени су уз Државни пут 1б реда број 22-23.

## **Намена површина**

Највећу површину у обухвату плана, око 90% земљишта, заузимају пољопривредне површине. Међу њима најзаступљеније су површине под засадима житарица, потом под воћњацима, затим под повртарским културама. Повртњаци су заступљени уз пољопривредна домаћинства, у обиму који задовољава појединачне потребе, ређе на већим површинама, у функцији комерцијалне производње. У обухвату се налази и неколико високо уређених воћњака, са системима за наводњавање и противградном заштитом.

У обухвату готово да нема шумске вегетације. Присутан је само један шумарак у крајњем источном делу, на површини од око 2 ha. На њему су заступљени јасен и багрем. Високо растиње, у линеарним формацијама је присутно на међама, између пољопривредних површина, као и уз саобраћајнице.

Уз северну и североисточну границу Плана, уз саобраћајнице, присутни су објекти становања. Најчешће се ради о пољопривредним домаћинствима. Уз магистрални пут, поред чисто стамбених објекта, јављају се и три објекта са угоститељским садржајима у приземљу.

У појасу уз државни пут, најбројнији су комерцијални објекти. Углавном се ради о механичарским радионицама за поправку камиона (Volvo, Scania...) и ауто-отпадима. Поред њих, овде се налазе и велепродаје (Југошпед-коп, Semenarna соор), производња и велепродаја папирне конфекције (Camelia), производња и продаја намештаја (Atrium Home Center d.o.o), као и постројење за складиштење и третман неопасног отпада (Зуц д.о.о).

Недалеко од државног пута, ка средишту обухвата, налази се спортски аеродром „Раван“, који је у приватном власништву. Аеродром носи референтну кодну ознаку А1 и располаже асфалтираном полетно-слетном стазом, дужине 160 m и ширине 20 m, и основном стазом полетно-слетне стазе, дужине 220 и ширине 40, која је делимично асфалтирана, а делимично травната. Поред стазе, аеродром је опремљен контролним торњем висине 16 m и хангаром за смештај технике. Овде се налазе и монтажни, дрвени објекти у којима су смештене просторије Чачанског аероклуба и клуба пилота „Плави анђео“.

Још једна механичарска радионица за камионе налази се на путу ка аеродрому, као и две у Улици бр. 19. У овој улици налази се и пилана.

Уз западну границу плана налази се предузеће за производњу прехранбених производа и амбалаже „Sirela & Co“, као и једно предузеће за транспорт робе.

У графичком прилогу *Анализа постојећег стања /Намена површина – начин коришћења/*, намене су приказане према начину на који се површине користе, односно, како су у простору препознате.

## **Врста изградње**

Предметно подручје је слабо изграђено.

Уз стамбене објекте, готово увек се јавља и неколико пратећих објеката – летње кухиње, гараже, оставе, као и економски објекти. Док су стамбени објекти углавном доброг квалитета, помоћни објекти су већином у лошем стању или им недостаје

фасадна облога. Неретко се срећу и по два стамбена објекта у оквиру једног дворишта. Спратност стамбених објеката се креће од П до П+1+Пк.

Међу објектима становања, има напуштених, као и оних који се повремено користе. Постоји и неколико јако старих и руинираних објеката.

Објекти пословања су типа хала, уз које се јављају мањи објекти са административном функцијом. Хале су углавном монтажне, ређе зидане.

---

## 2.2. Саобраћајна инфраструктура

---

### 2.2.1. Друмски саобраћај

---

#### Саобраћајно-географски положај

Простор обухваћен Планом детаљне регулације доминира на потезу дуж Државних путева IБ реда бр.22, који се на овом потезу поклапа са ДП IБ бр.23 (некада Државни путеви М22 и М5) у смислу веома атрактивног простора, а првенствено због одличне саобраћајне повезаности, како тренутне, тако и у планском периоду са изградњом аутопута- Државни пут IA реда број 5 (Појате-Крушевац-Краљево -Прељина) - **Е-761**.

Предметни локалитет простире се дуж државног пута I Б реда бр. 22 ,бивши М-22; деоница 02221 од чвора 2220 Прељина(км 125+532) до чвора 2221 Мрчајевци (км 137+737). Границе плана су на путној стационажи од км 127+816.5 до км 129+721 (према путној стационажи државног пута I Б реда бр. 22). На овом делу путне мреже преклапа се државни пут I Б реда бр. 22 са државним путем I Б реда бр 23 (бивши М-5)- деоница 02221 од чвора 2221 Мрчајевци (км 70+913) до чвора 2220 Прељина (км 83+118). Границе плана су на путној стационажи од км 78+705 до км 80+856 (према путној стационажи државног пута I Б реда бр. 23).

Подаци су у складу са усвојеном **Уредбом о категоризацији државних путева** („Сл.гл. РС“, број 105/2013, 119/2013 и 93/2015 и пратећим Референтним системом, новембар 2017. год )

### 2.2.2. Оцена постојећег стања

---

Државни пут I Б реда бр. 22/23 на делу који непосредно тангира простор карактеришу:

- велико саобраћајно оптерећење

- дуга деоница у правцу погодна за развијање брзина знатно већих од дозвољених;
- неколико прилазних путева и прикључака на државне путеве I б реда, који су неадекватно опремљени

- општински пут 123-8 Станчићи- Доња Тречпа-Горња Тречпа- Луњевица тангира предметни простор са источне стране (налази се у границама Плана) и пресеца државни пут I Б реда бр. 22/23. Раскрсница ових путева је са посебним тракама за лева скретања и без острва за каналисање саобраћајних токова. У зони раскрснице је и стајалиште ЈГП-с (приградског саобраћаја). Сам општински пут има добре техничко-експлоатационе карактеристике и попречни профил који се састоји од коловоза ширине 5.5м и банкинама са обе стране.

- Остале саобраћајне површине су са асфалним застором у веома лошем стању или без њега са уском попречним профилима без тротоара.

Може се закључити да је потребно реконструисати и допунити постојећу мрежу саобраћајница како би се саобраћајно повезале све будуће функционалне целине на простору у складу са планираном наменом, а превасходно задржала адекватна и безбедна веза овог простора са постојећим и будућим Државним путевима.

### 2.3. Биланс површина – постојећи начин коришћења земљишта у оквиру анализираног простора

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m <sup>2</sup> )
СТАНОВАЊЕ	
Породично становање	47.890,49
Породично становање са делатностима	6.518,26
Пољопривредна домаћинства	69.206,16
КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ	
Ауто-отпади	22.245,35
Сервиси и радионице за поправку камиона	24.865,11
Пилана	3.289,42
Трговине (Југошпед-коп, Semenarna Coop)	10.775,84
Производња и продаја папирне конфекције	22.423,41
Постројење за складиштење и третман неопасног отпада	3.897,42
Производња и продаја намештаја	27.753,89
Производња прехранбених производа и амбалаже	8.172,40
Предузеће за транспорт робе	4.128,20
ПОВРШИНЕ У ФУНКЦИЈИ АЕРОДРОМА	20.658,97
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	19.112,33
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ	2.851.073,26
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	150.490,26
<b>УКУПНО</b>	<b>3.292.500,77</b>

## 3. ПЛАНСКИ ДЕО

### 3.1. Планирана претежна намена површина

Овим Изменама и допунама се задржава плански концепт, намене као и правила уређења и грађења планирани планом чија се измена и допуна врши.

Измене и допуне се односе на проширење захвата као и дистрибуцију површина у оквиру појединих наменама са прилагођавањем новедефинисаном захвату.

У односу на важећи план, у овим Изменама и допунама, промењена је траса Улице нова 3, а део Улице нова 2 је укинут и на тај начин је створена могућност за проширење површине планиране за спортско рекреативне садржаје – хиподром, а на рачун површине која је планирана за мешовите намене. Површина планирана за спортско рекреативне садржаје – хиподром проширена је и на део површине која је ПГР-е за насељено место Прељина планирана за пољопривреду.

На површинама на којима је дошло до проширења обухвата, планиране су мешовите намене у средишњем делу и пословно-производне функције у северном и јужном делу у осталом делу захвата плана намене се задржавају из плана чија се измена и допуна врши.

\* \* \*

У оквиру овако дефинисаног простора земљиште је подељено на површине јавне и остале намене.

### **Земљиште изван грађевинског подручја**

Обухвата површину од **81,72 ha**.

Из грађевинског подручја су изузете површине у функцији пољопривреде. Пружају се од централног дела обухвата ка истоку.

- **Пољопривредно земљиште**

Пољопривредно земљиште је планирано на три површина које су међусобно раздвојене саобраћајницама.

Пољопривредно земљиште је планирано за пољопривредну производњу. Њега могу чинити њиве, вртови, воћњаци, виногради, ливаде и пашњаци.

У оквиру пољопривредног земљишта могућа је изградња објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу. Објекти који су у функцији примарне пољопривредне производње су објекти за смештај механизације, репроматеријала, смештај и чување готових пољопривредних производа, стаје за гајење стоке, објекти за потребе гајења и приказивање старих аутохтоних сорти биљних култура и раса домаћих животиња, објекти за гајење печурки, пужева и риба.

### **Грађевинско подручје**

Површина грађевинског подручја је **247,53 ha**.

Земљиште у оквиру грађевинског подручја је подељено на површине јавне и остале намене.

- површине јавне намене обухватају **71,11 ha**
- површине остале намене обухватају **176,42 ha**

#### **3.1.1. Површине јавне намене**

---

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Саобраћајне површине
- Зона аеродрома
- Зона уређеног зеленила
- Зона спорта и рекреације
- Зоне комуналних функција

- **Саобраћајне површине**

#### **Друмски саобраћај**

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

- Стварање услова за успостављање саобраћајног континуитета.
- Стварање услова за градњу нових објеката уз адекватно комунално опремање.

#### **Посебни циљеви развоја друмског саобраћаја**

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формирани су циљеви саобраћајне мреже на подручју ПДР-е и то:

- Обезбеђење приступачности и рационалне повезаности целокупне будуће индустријске зоне
- Подизање нивоа безбедности саобраћаја, нарочито дуж државних путева
- Повезивање овог простора са планираним аутопутевима Београд-Јужни Јадран и Појате-Прељина,
- Формирање пешачких комуникација, као и остваривање континуитета дела међународне бицикличке руте EuroVelo 11

Приоритетне активности је потребно усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница, по питању обезбеђивања стандардних попречних профила саобраћајница и проширења делова улица који представљају уска грла, обнове или изградње савременог коловоза, решавање одводњавања, постављање саобраћајне сигнализације и сл.

## **ПРИМАРНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**

### **Државни путеви I А реда – Аутопутеви (ван границе Плана):**

- Деоница Београд – Прељина, ауто-пута I А реда бр. 2 (Е 763 Београд-Јужни Јадран) је изграђена и пуштена у саобраћај)
- У непосредном окружењу планирана је изградња Државног пута I А реда бр 5 - ауто-пута 761 – Западно Моравске магистрале/Прељина – Појате;

### **Државни путеви IБ реда**

**Државни пут IБ реда бр. 22 - Ибарска магистрала (бивши М22) / Државни пут 1.Б реда бр 23 (бивши М5)**

Овај путни правац задржава постојећу трасу, и до реализације аутопута остаје најважнија саобраћајница која обухват предметног плана повезује са ширим окружењем.

Планиран је са основним попречним профилем који се састоји од коловоза ширине 7.5м и обостраног тротоара ширине 2м као и бицикличке стазе ширине 2-3м – према будућој пословној зони. На деоници државног пута која тангира простор пословне зоне ја Пројектном документацијом за аутопут Е761 предвиђена кружна раскрсница на км 127+503 преко које се везују ова два државна пута I реда.

**Планом детаљне регулације задржавају се постојеће раскрснице и саобраћајни прикључци на државном путу IБ реда бр. 22 / Државном путу 1.Б реда бр 23 и предвиђени су за реконструкцију и то:**

- **На км 128+510.5 (ДП IБ реда бр. 22)**, према важећим Изменама и допунама ПГР-е за насељено место Прељина, потврђује се постојећа раскрсница са некатегорисаним путем и предвиђа њена реконструкција у смислу формирања посебних саобраћајних трака за лева и десна скретања са државног пута, као и острвима за каналисање саобраћајних токова.
- **Од км 128+633 (ДП IБ реда бр. 22) до км 129+687** предвиђена је потпуно нова сервисна саобраћајница ширине 4.5м са леве стране у правцу раста стационаже, раздвојена од коловоза државног пута разделним острвом ширине 2м
- **На км 129+800 (ДП IБ реда бр. 22)**, потврђује се постојећа раскрсница са општинским путем 123-8 Станчићи- Доња Трепча-Горња Трепча-

Луњевица и предвиђа је, такође, њена реконструкција у смислу формирања посебних саобраћајних трака за лева и десна скретања са државног пута, као и острвима за каналисање саобраћајних токова.

### **Општински пут 123-8 Станчићи- Доња Тречча-Горња Тречча- Луњевица** сече

државни пут (ДП IБ реда бр. 22), у нивоу, где је планирана реконструкција поменуте раскрснице. Овај путни правац је у оквиру граница Плана предвиђен за реконструкцију у смислу проширења попречног профила на коловоз ширине 6м и обостране тротоаре ширине по 2м (Према Просторном плану града).

## **СЕКУНДАРНА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**

Све саобраћајнице секундарне мреже у оквиру обухвата Плана предвиђене су са минималном регулативом од 8.5, односно попречним профилем који се састоји од коловоза минималне ширине 6м (5.5м) и обостраних тротоара ширине 2 (1.5м).

### **Пешачки саобраћај**

Површине резервисане за кретање пешака планиране су уз све саобраћајнице, обостраним, тротоарима минималне ширине 2м (1,5м), и као пешачке комуникације унутар појединих намена.

### **Бициклически саобраћај**

Према Регионалном просторном плану за подручје Златиборског и Моравичког управног округа планирана је реализација бициклических стаза и повезивања са међународним коридором EuroVelo 11 преко западноморавског бициклическог коридора, уз изградњу пешачких и планинарских стаза до туристичких локалитета.

### **Јавни превоз путника**

Имајући у виду да се на овом простору планира производно-пословна зона, очекује се већи прилив запослених који ће користити јавни превоз. Сходно томе, уз државни пут I Б реда бр. 22, у оквиру граница ПГР-а планирана су две наспрамне нише за аутобусе ван коловоза. Предвиђена су са ширином коловоза од 3.0м.

### **Ваздушни саобраћај**

У границама предметног Плана налази се аеродром „Раван“ и има следеће карактеристике:

- Референтни код – А1
- Референтна тачка – 43° 53' 54,84" N 20° 26' 02,00" E.
- Димензије основне стазе полетно слетне стазе 240m x 40m
- Правац пружања полетно-слетне стазе – 120° – 300°

Планом се предвиђа проширење аеродрома, и то:

- Референтни код аеродрома – С3
- Планиране димензије основне стазе полетно слетне стазе 920m x 90m

- **Зона аеродрома**

Зона аеродрома се планира у југозападном делу обухвата, недалеко од границе плана, на простору на ком се налази постојећи спортски аеродром „Раван“, који је у приватном власништву. Аеродром носи референтну кодну ознаку А1 и располаже асфалтираним полетно-слетном стазом, дужине 160 m и ширине 20 m, и основном стазом полетно-слетне стазе, дужине 220 и ширине 40, која је делимично асфалтирана, а делимично травната. Поред стазе, аеродром је опремљен контролним торњем висине 16 m и

хангаром за смештај технике. Предвиђа се његова трансформација из спортског у туристичко-комерцијални аеродром, са проширењем капацитета и услуга које нуди.

Површина која је опредељена за ову намену, као и параметри са којима је аеродром планиран, омогућавају проширење постојећег, као и повећање референтног кода аеродрома, из садашњег А1 до С2, а све према **Правилнику о условима и поступку за издавање дозволе за коришћење аеродрома** ("Службени гласник РС", број 23 од 23. марта 2018.) као и **Правилнику о условима и поступку за издавање сертификата аеродрома** ("Службени гласник РС", број 11/ 2017.)

#### Површи за ограничење препрека

Приликом одређивања површи за ограничење препрека и нагиба појединих површи примењују се горе наведени правилници, а све димензије се мере хоризонтално, осим ако није другачије одређено. Планом је предвиђено и спречавање изградње објеката који би представљали препреку за безбедност ваздушног саобраћаја.

На крајевима основне стазе полетно-слетне стазе успостављене су прилазна и одлетна површ, док је са бочних страна предвиђена прелазна површ. Ове површи су у нагибу. Изнад њих није дозвољена градња, док се објекти, који својом висином не пробијају површи, овде могу слободно гради.

Ове површине представљају зоне ограничене градње, а градња на њима ће се контролисати грађевинским линијама и дозвољеним висинама објеката.

Испод прилазне и одлетне површи, које су у нагибу 5%, дозвољена је градња тек на 300 m од унутрашњих ивица површи и то објеката спратности до ВП+2, односно, висине до 15 m. Површине, у првих 80 m од унутрашњих ивица прилазне и одлетне површи, опредељене су у функцији аеродрома, како би се у потпуности сачувале од било каквих активности. Простор између површине аеродрома и линија иза којих је дозвољена градња је, иза једног краја стазе, опредељен као површина уређеног зеленила са дефинисаним висинским зонама за одабир растиња, док је иза другог краја у зони пословно-производних функција, с тим да се на њему могу наћи паркинзи, манипулативне површине, спортски терени, уређене зелене површине без високог растиња и сл, а никако објекти високоградње.

Прелазна површ почиње од бочних ивица основне стазе полетно-слетне стазе и под нагибом је од 50% у односу на вертикалну раван, тако да је грађевинска линија успостављена на 7,5 m од ивице основне стазе, за објекте висине до 15 m.

У односу на референтну тачку аеродрома, у радијусу од 1000 m, на висини од 45 m, успостављена је унутрашња хоризонтална гранична површ, изнад које се, такође, не могу градити објекти. Ова површина представља зону контролисане градње, али како је простор у обухвату готово потпуно раван и како се не планирају објекти велике спратности, ограничења ове зоне немају утицај на градњу у обухвату Плана.

#### Пратећи садржаји

Осим стаза планира се изградња различитих техничких зграда: хангара за гаражирање и опрему малих и средњих авиона, сервис за одржавање авио-технике, резервоари за погонско гориво и друго.

У складу са капацитетом аеродрома, потребно је обезбедити одговарајући објекат у функцији контроле лета.

У оквиру планираног аеродрома може се организовати и центар за едукацију и усавршавање пилота, авио-такси служба и сл.

Како се тежи прерастању спортског аеродрома у комерцијални, у зависности од капацитета аеродрома, потребно га је опремити пратећим садржајима. Туристичке аеродроме прати простор за пријем путника и пртљага, са шалтерима за информације и продају карата, чекаоницама, разним пратећим комерцијалним садржајима (киосцима, сувенирницама, ресторанима...) Такође, комерцијалном аеродрому су потребне административне просторије за разне службе на аеродрому, просторије за службу хитне медицинске помоћи и спасилачко-ватрогасну службу и др.

Пратеће садржаје у оквиру аеродрома могуће је организовати у оквиру једног објекта или у оквиру комплекса.

У складу са капацитетом, у оквиру парцеле обавезно предвидети довољан број паркинг места за путнике и запослене на аеродрому.

- **Зона уређеног зеленила**

У обухвату су планиране три зоне уређеног зеленила.

Прва зона уређеног зеленила је планирана испод прилазне, односно одлетне површи, окружена, са једне стране, аеродромом, а са осталих страна, зонама мешовите намене. Налази се у зони ограничене градње.

Избор зеленила за ову површину вршиће се на основу висинских зона у парку, а које су приказане на графичком прилогу *План намене површина*.

У I зони, односно до првих 200 m од унутрашње ивице прилазне/одлетне површи, дозвољене су травнате површине, ниско растиње и средње растиње до висине од 5 m.

У II зони, односно, у наредних 100 m, дозвољено је и увођење ниског дрвећа, чија висина не прелази 10 m.

У III зони, односно у наредних 100 m, може се наћи зеленило до висине 15 m.

У последњој, IV зони, висина зеленила може ићи до 20 m.

Простор уредити као мултифункционални парк, намењен рекреацији, одмору, разоноди... У складу са тим предвидети различите садржаје који ће уобличи овај простор. Овде се могу наћи пешачке стазе и пјачете, површине за рекреацију, спортски терени, скејт парк, дечије игралиште, водена огледала, фонтане, јавне чесме и слично. Простор опслужити адекватним парковским мобилијаром.

Друге две зоне уређеног зеленила се планирају са обе стране Улице Нова 4, која води од Улице бр. 19 (ОП Станчићи – Луњевица) ка планираном хиподрому. На овим површинама организовати стазе и пјачете, а простор употпунити декоративним зеленилом и урбаним мобилијаром и засенчити високим растињем.

- **Зона спорта и рекреације**

Ова зона се планира у северозападном делу обухвата.

У оквиру ове зоне се могу организовати различити спортско–рекреативни садржаји, а у складу са потребама Града. Превасходно простор је опредељен и прилагођен потребама организације хиподрома са шпратећим садржајима.

Могу се градити терени, трибине, стазе за трчање, стазе за екстремни бициклизам, теретане на отвореном и др. Такође, овде се могу градити и вишенаменски објекти са салама различитих капацитета и просторијама за пратеће намене и компатибилне садржаје.

У случају организације хиподрома, поред основних стаза за јахање, могућа је изградња система различитих стаза (нпр. стаза за галопске трке, стаза за трке са препонама, стаза за касачке трке и сл), терена за поло и трибина, а како би се на овом простору бављење коњичким спортом подигло на виши ниво у односу на досадашње стање. Поред стаза, овде се може изградити и мањез и основати школа јахања. Уз ове,

предвиђа се и изградња пратећих објеката, пре свега објеката за смештај и исхрану коња, односно стаја, потом простора за оседлавање, остава за седла, ковачница, простора за складиштење хране и потребне механизације, простора за запослене (пресвлачионице са тушевима, тоалети, трпезарија...), административних просторија и др. а на слободним површинама организација и других компатибилних садржаја који не угрожавају функционисање хиподрома а доприносе квалитетнијем и свеобухватнијем начину коришћења предметног простора, напр. ВМХ стаза и сл.

Даје се могућност изградње пратећих садржаја који ће подржати основну намену зоне: угоститељство, трговина, услуге, туризам, забава, ветеринарска станица и сл.

- **Зоне комуналних функција**

Планиране су три површине за изградњу пумпних станица.

### **3.1.2. Површине остале намене**

---

- **Зоне породичног становања са окућницом**

Зоне породичног становања са окућницом планиране су у северном и североисточном делу обухвата. Ова намена је планирана на површинама на којима се махом налазе велике парцеле, преко 1000 m<sup>2</sup>, и на којима су претежно заступљени рурално становање и пољопривредне површине. Планом је предвиђено учвршћивање ових зона, њихова организација и опремање саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

Дозвољене намене у оквиру ове зоне су породично становање и породично становање са пословањем. Делатности, које се у овој зони могу јавити као пратећа намена становању су: трговина, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, култура, забава, административне делатности, туризам и сл.

Овде се не могу наћи облици пословања који основну намену становања угрожавају буком, вибрацијама, емисијом штетних материја.

У оквиру ових зона, поред напред наведених делатности као компатибилних намена, домаћинства могу да се баве и пољопривредном производњом.

- **Зоне мешовитих намена**

Планиране су у јужном делу обухвата плана, уз границу Плана, као и у северозападном делу, уз зону хиподрома.

Подразумевају комбиновање намена становања са различитим облицима пословања, с тим да је пословање доминантна намена на нивоу зоне. Тежња је да се становање задржи у оквиру већ постојећег, без значајнијег ширења. Дозвољене намене, на нивоу парцеле су породично становање, породично становање са пословањем или чисто пословање.

Овде се могу наћи мале и средње фирме. Могу се градити административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти, угоститељски објекти и др. Поред пословних садржаја, овде се могу наћи и производни погони.

У оквиру ових зона нису дозвољене делатности које имају негативан утицај на животну средину.

- **Зоне пословно-производних функција**

Планиране су уз југозападну границу Плана и северозападно од планираног аеродрома, као и на једној мањој површини у крајњем северозападном делу обухвата.

Овде се могу наћи мале и средње фирме, али и пословни комплекси. Могу се градити административни објекти, објекти намењени различитим облицима услуга, робно-дистрибутивни објекти и сл.

Поред пословних, овде се могу наћи и производни објекти, од мале породичне производње, преко средње великих производних погона до великих постројења.

Код постројења са потенцијално негативним утицајем на животну средину, неопходно је предузети све потребне мере како би се спречило емитовање штетних материја у околину.

Поред производних и пословних објеката, могу се градити објекти потребне недостајуће инфраструктуре, уређене зелене површине, као и објекти високо-комерцијалних спортских активности (нпр. картинг стазе).

У оквиру партерног решења парцеле, могуће је организовање спортских терена на отвореном, намењених рекреацији запослених.

На површинама које се налазе изван грађевинских линија, дозвољена је изградња паркинга, манипулативних површина, спортских терена, уређених зелених површина без високог растиња и сл.

У овој зони није дозвољена изградња стамбених објеката, као ни изградња објеката који својим технолошким процесом загађују животну средину, ако нису предузете одговарајуће мере заштите.

На површинама на којима буде организована производња, заштитно зеленило постављати у складу са технолошким процесом.

### 3.2. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m <sup>2</sup> )
<b>З Е М Љ И Ш Т Е И З В А Н Г Р А Ћ Е В И Н С К О Г П О Д Р У Ч Ј А</b>	
Пољопривредно земљиште	817.229,00
<b>УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>	<b>817.229,00</b>
<b>Г Р А Ћ Е В И Н С К О П О Д Р У Ч Ј Е</b>	
<b>П О В Р Ш И Н Е О С Т А Л Е Н А М Е Н Е</b>	
Зона становања са окућницом	446.306,53
Зона мешовитих намене	753.024,72
Зона пословно-производних функција	564.821,01
<b>П О В Р Ш И Н Е Ј А В Н Е Н А М Е Н Е</b>	
Зона аеродрома	168.838,07
Зона спорта и рекреације (хиподром)	272.042,51
Зона уређеног зеленила	38.945,96
Зона комуналних функција	403,57
Саобраћајне површине	230.889,03
<b>УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>2.475.271,40</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>3.292.500,40</b>

#### **4. ЗАКЉУЧАК**

*Измене и допуне Плана детаљне регулације за планирани аеродром - Прељина* биће плански основ за проширење постојећег аеродрома „Раван“, као и за формирање пословно-производне зоне која ће имати велики значај за привредни развој града. Такође, планом ће се створити услови за изградњу хиподрома, који ће, кроз планиране капацитете, задовољавати потребе коњичког спорта на територији града. План ће довести до унапређења услова коришћења предметног простора, кроз стварање могућности за адекватно опслуживање простора комуналном и саобраћајном инфраструктуром, као и кроз планирање нових садржаја у оквиру њега.

---

октобар, 2020. год.