



Општина ИВАЊИЦА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ "СЕЊАК"
у општини Ивањица**

**Фаза:
РАНИ ЈАВНИ УВИД**



Ивањица, 2016. године

План детаљне регулације пословно - производне зоне "СЕЊАК"

Фаза: РАНИ ЈАВНИ УВИД

Носилац израде плана: Општина Ивањица

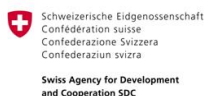
Средства обезбедио: Европски ПРОГРЕС и општина Ивањица



Република Србија



Program finansira EU



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra
Swiss Agency for Development
and Cooperation SDC



Sprovodi program

EVROPSKI
PROGRES

Организација и спровођење плана: Општинска управа општине Ивањица

Обрађивач плана: "ИСТ урбан" д.о.о. Нишка Бања, привредно друштво за просторно планирање, пројектовање и инжењеринг

Стручни тим за израду плана детаљне регулације:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Мр Мирољуб Станковић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 200 0008 03

УРБАНИСТИ:

Јелена Спасић, дипл.инж.арх., лиц.бр. 200 1399 13

Слободан Гроздановић, дипл.инж.грађ., лиц.бр. 202 1236 10

САРАДНИЦИ

Бојан Станковић, дипл.инж.арх.

Милан Стошић, дипл.инж.арх.

Мирјана Милановић, дипл. инж.грађ.

Жељко Рајчић, стр.инж. грађ.

Правна регулатива:

Дејан Рајчић, дипл.правн.

ДИРЕКТОР:

Јовица Поповић, дипл.инж.грађ.

План детаљне регулације пословно - производне зоне "СЕЊАК"

Фаза: РАНИ ЈАВНИ УВИД

САДРЖАЈ МАТЕРИЈАЛА ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

- ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО МАТЕРИЈАЛА

| | | |
|------|---|----|
| 0. | УВОД И ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА | 6 |
| 0.1. | Правни основ израде | 7 |
| 0.2. | Плански основ израде..... | 7 |
| 1. | ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА | 7 |
| 2. | ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА..... | 8 |
| 2.1. | Извод из Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. г. | 8 |
| 2.2. | Регионалног просторног плана за подручје Златиборског и Моравичког управног округа | 9 |
| 2.3. | Извод из Просторног плана општине Ивањица | 10 |
| 3. | ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА..... | 11 |
| 4. | ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА..... | 12 |
| 5. | ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине..... | 12 |
| 5.1. | Планирана претежна намена површина..... | 13 |
| 5.2. | Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене и мрежа јавне комуналне инфраструктуре | 14 |
| 5.3. | Предлог основних урбанистичких параметара | 14 |
| 5.4. | Процена планиране бруто развијене грађевинске површине..... | 16 |
| 6. | ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА | 17 |

7. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

| | | |
|-------|--|-----------|
| 01.1. | Катастарско топографски план са границом захвата - Зона I | P=1:1.000 |
| 01.2. | Катастарско топографски план са границом захвата - Зона II | P=1:1.000 |
| 02.1. | Намена површина - Зона I..... | P=1:1.000 |
| 02.2. | Намена површина - Зона II..... | P=1:1.000 |

- ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу чланова 36. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), "ИСТ урбан" д.о.о. Ниш доноси:

Р Е Ш Е Њ Е

**о одређивању руководиоца израде
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОСЛОВНО - ПРОИЗВОДНЕ ЗОНЕ "СЕЊАК"
у општини Ивањица**

За руководиоца израде
Плана детаљне регулације пословно - производне зоне "Сењак"

одређујем
одговорног урбанисту:

мр Мирољуба Станковића, дипл.инж.арх.
бр. лиценце: 200 0008 03

ДИРЕКТОР:
Јовица Поповић, дипл.инж.грађ.

за "ИСТ урбан" д.о.о. Ниш
ДИРЕКТОР:

Јовица Поповић, дипл.инж.грађ.

План детаљне регулације пословно - производне зоне "СЕЊАК"

Фаза: РАНИ ЈАВНИ УВИД

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО МАТЕРИЈАЛА

0. УВОД И ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ИЗМЕНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Изради Плана детаљне регулације пословно - производне зоне Сењак (у даљем тексту: План), приступа се на основу Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације пословно-производне зоне „Сењак“ у КО Ивањица и КО Шуме („Службени лист општине Ивањица“, бр. 9/2015) коју је донела Скупштина општине Ивањица на седници одржаној 18.09.2015. године, а по прибављеном мишљењу Комисије за планове бр.06-31/15-04.

Носилац израде плана је Општина Ивањица; средства за израду плана су обезбедили "Европски ПРОГРЕС" и општина Ивањица; организацију и спровођење плана координираће и контролисати Општинска управа општине Ивањица, а обрађивач плана је "ИСТ урбан" д.о.о. Нишка Бања, привредно друштво за просторно планирање, пројектовање и инжењеринг.

Основни циљ израде Плана је адекватна организација и уређено коришћење грађевинског земљишта у постојећој пословној зони и стварања услова за рационално коришћење и изградњу додатне инфраструктуре. Циљ је да се у партнерству са привредним субјектима одговори адекватним захтевима за просторну дистрибуцију објеката и систем путне мреже, као и установљављење слободне производно-експортне зоне „Сењак“.

На основу члана 45а Закона, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде Плана, могућим решењима и ефектима планирања, приступило се изради материјала за рани јавни увид као прве фазе израде овог Плана. За потребе израде материјала за рани јавни увид прикупљени су подаци о постојећој планској документацији, начину коришћења простора и дат је предлог организације простора са планираном наменом површина.

Одлуком о приступању изради Плана детаљне регулације пословно-производне зоне „Сењак“ у КО Ивањица и КО Шуме („Службени лист општине Ивањица“, бр. 9/2015) дефинисано је да ће се за територију обухваћену Планом вршити израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

Основ за израду Плана представља документација вишег реда, Просторни план општине Ивањица („Службени лист општине Ивањица“, бр. 3/13) којим је дата концепција уређења и организације простора према планираним наменама и функцијама. Приликом припреме стручних решења користиће се и материјал из нацрта Плана генералне регулације Ивањица и Буковица.

Подлоге за израду плана: Основу за израду плана генералне регулације представљале су дигиталне геодетске подлоге у размери 1:1.000, формиране за потребе плана. од оверених катастарско-топографских планова Зоне I (северозападни део подручја плана) и Зоне II (југоисточни део подручја плана).

Подлоге имају ажурно сномљено постојеће стање, актуелно стање катастарских парцела и висинску представу.

0.1. Правни основ израде

Правни основ за израду плана налази се у следећим прописима:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014),

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

- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације пословно-производне зоне „Сењак“ у КО Ивањица и КО Шуме („Службени лист општине Ивањица“, бр. 9/2015) коју је донела Скупштина општине Ивањица на седници одржаној 18.09.2015. године.

0.2. Плански основ израде

Плански основ за израду Плана детаљне регулације пословно - производне зоне "СЕЊАК" у Ивањици налази се у следећим плановима:

- Просторни план Републике Србије ("Службени гласник РС, број 88/10)

- Регионални просторни план за подручје Шумадијског, Поморавског, Рашког и Расинског управног округа ("Сл. гласник РС", бр. 39/14)

- Просторни план општине Ивањица ("Сл. гласник РС", бр. 114/11)

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Одлуком о изради плана утврђена је се оквирна, односно прелиминарна граница обухвата Плана, а коначна граница обухвата Плана дефинисаће се Нацртом плана. Површина обухвата Плана износи 32,65 ха.

ЗОНА I

Почетна тачка описа прелиминарне границе обухвата Плана детаљне регулације пословно- производне зоне „Сењак“ у КО Шуме и КО Ивањица - ЗОНА I, налази се на тромеђи парцела 3473/1, 3465/2 и државног пута IБ реда на правцу Ариље-Ивањица- Сјеница.

Од тромеђе, нормално на државни пут IБ реда, са леве стране (узводно) према кориту реке Моравице, граница прати међе парцела (обухвата парцеле) 3465/2, 3466 и 3464, 3432/1 до корита реке. Затим, узводно, десном обалом, међом речног корита и парцела 3432/1, 3434, 3436, 3699, 3449/2, 3449/1, 3449/3, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3461, 3708 и 3707/2 граница долази до тромеђе парцела 3707/2, 3707/3 и државног пута IБ реда. Преклапа деоницу државног пут IБ реда, па низводно, у смеру ка Ариљу иде до почетне тачке на тромеђи парцела 3473/1, 3465/2 и државног пута, уз то, што са леве стране пута (низводно) у смеру ка Ариљу обухвата парцелу 118.

ЗОНА II

Почетна тачка описа прелиминарне границе обухвата Плана детаљне регулације пословно- производне зоне „Сењак“ у КО Ивањица – ЗОНА II налази се на тромеђи парцела 549/1, 547 и државног пута IB реда на правцу Сјеница-Ивањица-Ариље.

Од тромеђе, граница низводно прати (обухвата) деоницу државног пут IB реда у смеру ка Ариљу и долази до тромеђе датог пута, парцеле 191 и корита реке Моравице. Затим, граница иде међом речног корита реке Моравице (узводно) и парцела 191, 192, 204/1, 552/2, 551/1, 551, 549/2, 548 обухвата парцелу 548, даље наставља међом парцеле 548 и парцеле 549/1 са парцелом 547 и долази до почетне тачке, тромеђе парцеле 547, парцеле 549/1 и државног пута.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

У погледу извода из планских докумената вишег реда примаран је аспект развоја и просторног размештаја привреде, имајући у виду да је доминантна намена подручја обухваћеног Планом детаљне регулације пословно - производне зоне Сењак у Ивањици пословање, односно производне активности.

2.1. Извод из Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године

Просторни план Републике Србије донет је у децембру 2010, као Закон о просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Сл.гласник РС" бр. 88/2010) којим се утврђују дугорочне основе организације, уређења, коришћења и заштите простора Републике Србије у циљу усаглашавања економског и социјалног развоја са природним, еколошким и културним потенцијалима и ограничењима на укупној територији.

Урбани центар, регионална организација, становништво:

Општина Ивањица и Буковица, делови насељених места Свештица, Бедина варош, Шуме, Дубрава, Прилике и Радаљево представља мањи урбани центар, функционално урбано подручје, мањим делом полицентрични урбани регион. Пошто је општина демографски угрожено подручје, за очекивање је да ће мањи урбани центар Ивањица, у зависности од будућег нивоа улагања и спровођења политике децентрализације постићи статус демографски стабилног подручја.

Ивањица спада у мање индустријске центре, развојне осовине II ранга, има одређене просторно-развојне потенцијале али и значајна ограничења која отежавају просторни развој.

Привреда:

Привредни развој засниваће се на оптималном коришћењу компаративних предности појединих подручја, на одговарајућој дисперзији привредне структуре у простору, уз неопходан развој ефикасне привредне инфраструктуре, равномернији регионални развој и одржив развој.

Основни циљ развоја индустрије је опоравак, повећање конкурентности, инфраструктурних и просторних услова, као и равномернија просторна дистрибуција усклађена са потенцијалом урбаних подручја.

Просторни развој и дистрибуција привредних делатности:

У просторној организацији привреде евидентна је концентрација привредних капацитета и услужног сектора у општинском центру Ивањица (центар диферзификоване структуре (привреде), и у приградским насељима и мањим центрима руралног подручја (Буковица, Прилике, Лучка Река - Бедина Варош, Куманица, Међуречје и др.)

У просторној структури привреде водећу улогу имаће и даље постојећи привредно-индустријски центар Ивањица; постојеће привредно-индустријске зоне у Ивањици (индустријске зоне: Бедина Варош; Вашаришта; Сађевачко поље и Грабовица) и дисперзни производни и услужни капацитети МСП у оквиру мањих предузетничких локалитета или појединачних локација у центрима заједнице села, и сеоска насеља, секундарни туристички центри (Девићи, Кушићи, Катићи, Међуречје, Беле Воде, Лиса, Мочиоци, Куманица, Комадине).

Основни елементи будуће алокације привреде/индустрије су: Ивањица, као општински (полифункционални) привредно-индустријски центар и насеља са нуклеусом производно-прерађивачких, смештајних и услужних активности и иницијалним облицима предузетништва и МСП (центри заједнице насеља и сеоска насеља – туристички центри).

2.2. Извод из Регионалног просторног плана за подручје Златиборског и Моравичког управног округа

Регионални просторни план за подручје Златиборског и Моравичког управног округа ("Сл. гласник РС", бр. 1/2013) обухвата целе територије града Ужица и општина Ариље, Бајина Башта, Косјерић, Нова Варош, Пожега, Прибој, Пријеполје, Сјеница и Чајетина на подручју Златиборског округа (6.148 km²), града Чачка и општина Горњи Милановац, Ивањица и Лучани на подручју Моравичког округа (3.036 km²), укупне површине од 9.184 km² (што представља око 10% територије Републике Србије). Површина територија градова/општина се креће од 349 km² (Ариље), до 1.090 km², Ивањица, која по површини спада у веће општине Србије

Концепција територијалног развоја регионалне привреде, посебно индустрије, заснива се на кохезионој варијанти која подразумева полицентричну организацију делатности и дифузију просторних модела локације, смањење међутериторијалних разлика, одрживи привредни раст и социјално одговоран развој. У просторној структури индустрије водећу улогу имаће и даље постојећи привредно - индустријски градски центри и развојни коридори:

- регионални полифункционални привредно-индустријски центри средње величине - Чачак и Ужице;
- регионални индустријски центри - Горњи Милановац, Ивањица, Ариље, Лучани, Пожега, Прибој;
- општински привредно-индустријски центри - Пријеполје, Бајина Башта, Косјерић, Нова Варош, Сјеница и Чајетина;

- субопштински центри и насеља која имају економски потенцијал за неке врсте производње и услуга;
- специфични привредни центри - туристички, бањски, здравствени, рударски, итд.

2.3. Извод из Просторног плана општине Ивањица

Просторни план општине Ивањица донет је 2011. године ("Службени гласник РС", бр. 114/11).

Ивањица је планирана као градско насеље и општински центар којем гравитирају села Бедина Варош, Буковица, Будожелја, Дубрава, Лиса, Луке, Осоница, Свештица и Шуме. Ивањица, општински центар и једино градско насеље у мрежи насеља Општине, представља функционални центар коме гравитира 48 насеља и који је концентрисао 34,8% становништва Општине (2002). Насеље Ивањица представља уједно и насеље са највишим степеном урбаности, али ограничених функционалних капацитета и зоне утицаја (социо-географска трансформација ширег окружења). И у планском периоду очекује се деловање на трансформацију приградских насеља, формирајући урбанорурални појас (Бедина Варош, Буковица, Будожелја, Дубрава, Лиса, Луке, Осоница, Свештица, Шуме - насеља која показују популациони раст или стабилан демографски развој), са великим бројем мешовитих и непољопривредних домаћинстава. Поред развоја секундарног сектора, и даље ће представљати центар услужних делатности (здравство, социјална заштита, култура и др.) и сервиса (финансијских, техничких, информатичких и др.), уз јачање институционалних капацитета.

Просторни развој и дистрибуција привредних делатности:

У просторној организацији привреде евидентна је концентрација привредних капацитета и услужног сектора у општинском центру Ивањица (центар диферзификоване структуре (привреде), и у приградским насељима и мањим центрима руралног подручја (Буковица, Прилике, Лучка Река - Бедина Варош, Куманица, Међуречје и др.).

У просторној структури привреде водећу улогу имаће и даље постојећи привредно-индустријски центар Ивањица; постојеће привредно-индустријске зоне у Ивањици (индустријске зоне: Бедина Варош; Вашаришта; Сађевачко поље и Грабовица) и дисперзни производни и услужни капацитети МСП у оквиру мањих предузетничких локалитета или појединачних локација у центрима заједнице села, и сеоска насеља, секундарни туристички центри (Девихи, Кушићи, Катићи, Међуречје, Беле Воде, Лиса, Мочиоци, Куманица, Комадине).

Основни елементи будуће алокације привреде/индустрије су: Ивањица, као општински (полифункционални) привредно-индустријски центар и насеља са нуклеусом производно-прерађивачких, смештајних и услужних активности и иницијалним облицима предузетништва и МСП (центри заједнице насеља и сеоска насеља – туристички центри).

Планом вишег реда, пошто је још у току верификација Плана генералне регулације Ивањица и Буковица, сматра се Просторни план општине Ивањица, којим је простор у обухвату Плана детаљне регулације наменски опредељен за

грађевинско земљиште и обухвата постојећи привредно-индустријски центар Ивањице (Вашариште и Сађевачко поље). ППО Ивањица, дефинише у поглављу "3.4. Просторни развој и дистрибуција привредних делатности", "3.4.2. Индустрија" - Просторна организација индустрије засниваће се на: постојећој просторној организацији; бољем коришћењу постојећих индустријских локалитета, ревитализацији дела браунфилд локалитета и на рационалном планирању привредно-индустријских локалитета. У поглављу "6.1. Смернице за израду планске документације за подручје плана" дефинише се: Доношењем и имплементацијом просторних/урбанистичких планова, остварује се ефикасна валоризација простора у циљу планирања и управљања земљиштем, функционалног зонирања и подстицања развоја одређених активности и контроле градње.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Подручје Плана детаљне регулације пословно- производне зоне „Сењак“ обухвата делове две катастарске општине: КО Шуме и КО Ивањица.

Подручје плана састоји се из две раздвојене енклаве - просторне целине "Зона I Северозападни комплекс", површине 21,83 ха и "Зона II Југоисточни комплекс", површине 10,82 ха, односно укупне површине од 32,65 ха. Подручје је линеарног облика, смештено између државног пута IB реда на западу и реке Моравице на истоку.

Индустријска зона „Сењак“ налази се на траси и делу укрштања државног пута IB реда (ознака 21), са државним путем IIA реда (ознака 180), у непосредној близини будућег коридора аутопута Е-763 Београд – Јужни Јадран. Обухвата простор површине 32,65 ха, односно парцеле великих индустријских предузећа „Јавор“, „Металац“-МАТИС, „Градитељ“ „Пролетер“, и парцеле мале привреде око „Пролетер“-а - магацине и хале приватизованих предузећа, као и зону ватрогасног дома са паркинг простором и простором за обуку возача.

| Ознака целине | Назив урбанистичке целине | Површина |
|----------------------|----------------------------------|---|
| Зона I | Северозападни комплекс | 21,83 ха (218.285 м ²) |
| Зона II | Југоисточни комплекс | 10,82 ха (108.187 м ²) |
| | Подручје плана | 32,65 ха (326.472 м ²) |

Ограничења у развоју постојећих намена у комплексу представљају на западу трасирани државни пута IB реда, а на истоку појас реке Моравице. Унутар подручја обухваћеног планом ограничење представљају постојеће

границе катастарских парцела, односно углавном дефинисана изграђена структура.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је да се у партнерству са привредним субјектима одговори адекватним захтевима за просторну дистрибуцију објеката и систем путне мреже на подручју плана.

Основни циљ доношења Плана је адекватна организација и уређено коришћење грађевинског земљишта у постојећој пословној зони и стварања услова за рационално коришћење и изградњу додатне инфраструктуре.

Остали циљеви су:

- дефинисање потребних површина и капацитета за пословне, а пре свега производне комплексе,
- планско уређење зона рада, уз афирмацију положаја зона у развојном појасу везаном за државни пут I Б реда,
- рационално искоришћавање земљишта и заштита од непланске изградње,
- обезбеђење несметаног функционисања непосредног окружења и
- адекватна заштита животне средине, тако да не буду угрожени квалитет вода, земљишта и ваздуха.

5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА, предлог основних урбанистичких параметара и процена планиране бруто развијене грађевинске површине

Приликом дефинисања намене површина и основних урбанистичких параметара примениће се принципи планирања, коришћења, уређења и заштите простора:

- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени,
- планирање будућих намена уз заштиту и унапређење коришћења земљишта у циљу одрживог развоја,
- обезбеђење саобраћајне доступности радним садржајима, као и инфраструктурно опремање предметног простора, уз могућност фазне изградње,
- минималне интервенције у простору у смислу деградације предметног подручја,
- заштита и примена еколошких принципа у пројектовању и изградњи.

Поред планираних садржаја у оквиру пословно - радне зоне дефинисаће се сви потребни урбанистички параметри за изградњу и других радних и пратећих садржаја, који у овом тренутку нису познати.

Како је један од најважнијих проблема у територијаном планирању

привредних активности питање оптимизације, односно баланса захтева према просторном размештању објеката и путне инфраструктуре. Израдом датог плана, тиме оптимизацијом функционалих карактеристика простора и адекватним размештајем, избећи ће се нарушавање простора и спечити интерна затварања. Утврђивањем намене површина, извршиће се резервација потенцијалних локација, правилно уредити симулација кретања и омогућити повећана ефикасност употребе простора и димензионисања потребних капацитета.

5.1. Планирана претежна намена површина

Планом детаљне регулације пословно-производне зоне „Сењак“ у КО Ивањица и КО Шуме, обухваћен је простор планиран за радне садржаје (радне зоне), у складу са планираном наменом из плана вишег реда, Просторним планом општине, односно нацртом Плана генералне регулације. Планом детаљне регулације обезбедиће се услови за функционалну манипулацију простора, моделовањем саобраћајне и остале инфраструктурне мреже, дефинисањем просторне алокације и реалокације објеката, која ће навише одговарати конкретним условима за коришћење просторних јединица (зона радних површина, зона саобраћајних површина, коридори инфраструктурних инсталација и објекти), а према усвојеним планским документима вишег реда и развојним стратегијама.

Граница плана обухвата катастарске парцеле које припадају КО Ивањица и КО Шуме. Просторна целина "Зона I Северозападни комплекс", има површину од 21,83 ха, просторна целина "Зона II Југоисточни комплекс", има површину од 10,82 ха, односно укупна површина Плана износи 32,65 ха.

Комплетно подручје плана налази се у грађевинском подручју Ивањице.

На простору између две намене које се простиру правцем север - југ, државни пут IB реда Ариље - Ивањица - Сјеница на западу и река Моравица на истоку планиране су следеће намене површина:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

- Саобраћајни појас
- Ватрогасни дом
- Дом ученика
- Спорт
- Заштитно зеленило
- Гробље
- Појас водотокова

ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- Производни комплекси
- Пословање, трговина и услуге
- Угоститељство
- Саобраћајни комплекс (Пегаз)
- Индивидуално становање

Један од главних разлога издраде Плана јесте да се у наредном периоду установи слободна производно-експортна зона „Сењак“. Наиме, аргументи који говоре у прилог овоме, произилазе из стања у коме се налази ивањичка привреда и потребе да се применом образаца који су у пракси потврдили успех, створи амбијент за успешно пословање, енклава без царинских и пореских оптерећења која ће локалну привреду учинити конкурентнијом. Слободне зоне представљају фактор привлачења страних директних инвестиција и то њиховог најквалитетнијег дела – извозно оријентисаних СДИ. Код одређивања зоне подручја, неопходно је земљиште одредити катастарским парцелама, дефинисати површине те уредити плански основ.

5.2. Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене и мрежа јавне комуналне инфраструктуре

На простору обухвата Плана се планира решавање саобраћајне и остале инфраструктуре уз сагледавање просторних могућности како би се обезбедило адекватно функционисање постојећих и планираних индустријско пословних комплекса.

Западном границом подручја плана пролази Државни пут I Б реда Ариље - Ивањица - Сјеница правцем северозапад-југоисток и представља саобраћајну осовину комплекса.

Унутрашњу саобраћајну мрежу чиниће пословне саобраћајнице - двосмерне саобраћајнице са тротоаром.

Инфраструктурна мрежа биће одређена условима јавних комуналних предузећа. Сви инфраструктурни водови се планирају кроз трасе саобраћајница, а прикључци ће предвидети према условима јавних комуналних предузећа.

5.3. Предлог основних урбанистичких параметара

ПРИВРЕЂИВАЊЕ - Општа правила грађења

Основни тип изградње - Слободностојећи објекти. На парцели може бити више објеката основне и/или пратеће намене, који могу формирати низове.

Минимална површина новоформиране парцеле је 20,0 ар.

Минимална ширина новоформиране грађевинске парцеле је 24,0м;

Хоризонтална регулација - Минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 10,0м. Удаљење објеката (грађевинских линија новоизграђених објеката или доградњи) од границе суседних парцела са наменом становања је мин 8,0 м са заштитним зеленим појасом, а са осталим наменама $\frac{1}{2}$ висине објекта ако је задовољен противпожарни услов. Минимално удаљење објеката на истој парцели је мин $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта, уз задовољење технолошких, противпожарних и осталих услова.

Индекси на нивоу парцеле:

- индекс заузетости мах 50%.
- индекс заузетости подрумске етажје је мах 70%.

Висинска регулација - Спратност се прилагођава делатности, а мах П+2 на анексном делу објекта (објекту) до улице.

- Висина објекта је:
- мах 15,0m (до коте венца).
- мах 20,0m (до коте слемена).

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Обавезно опремање грађевинске парцеле (минимална комунална опремљеност) подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката:

- приступни пут,
- водоснабдевање,
- прикупљање и пречишћавање отпадних вода,
- прикључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу
- уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила,
- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;
- предузимање предвиђених мера заштите животне средине.
- обезбеђење заштитног растојања од суседних парцела са другом наменом подизањем заштитног зеленог појаса у границама грађевинске парцеле; Обавезан је заштитни зелени појас уз водотокове минималне ширине 10,0m, у коме није дозвољена градња.

ПРИВРЕЂИВАЊЕ II - Намена објеката и простора

Основна намена: привредна зона, постојеће веће привредне зоне у непосредном окружењу центра насеља.

Пратеће намене: услужне делатности, комуналне делатности, јавне намене (објекти образовања - средње стручне школе, више школе, саобраћајни објекти, комуналне делатности, зеленило, спорт и рекреација, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре), мала предузећа. Ово су уједно и намене у које могу да се трансформишу постојећи комплекси.

Становање у овој зони је пословно становање које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру

За постојеће намене потребна је еколошка провера за потенцијалне загађиваче.

Могуће је увођење производних и услужних програма, просторно и производно декомпоновање постојећих комплекса према захтевима тржишта, уз примену технологије која не ремети еколошке услове окружења.

Фазна реализација може се одвијати само након сагледаних програма за целе комплексе.

Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

ПРИВРЕЂИВАЊЕ III - Намена објеката и простора

Основна намена: привредна зона

Постојеће мање најбројније привредне зоне лоциране дуж државног пута окружене зонама становања

Пратеће намене: услужне делатности, мешовито пословање, комуналне делатности, саобраћајни објекти, јавне намене, зеленило, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Искључују се све намене које према процени утицаја са било ког аспекта угрожавају животну средину.

ПОСЛОВАЊЕ - Намена објеката и простора

Основна намена – услужне делатности (тржни центри, и сл), јавне намене (објекти спорта и рекреације, објекти саобраћајне инфраструктуре, јавна гаража)

Пратеће намене:

- пословање
- комунална инфраструктура

Искључују се све намене чија би делатност угрозила животну средину.

У овој зони објекти се граде као пословни, пословни- јавни објекти.

Минимална површина парцеле за изградњу слободностојећег објекта износи 20,0 ари. На парцелама већим од 20,0 ари могућа је изградња другог објекта на парцели за пословни простор

Индекси на нивоу парцеле:

- индекс заузетости парцеле мах 60%
- индекс заузетости подрумске етаже мах 80%

Висинска регулација

- Спратност стамбених и анексних објеката мах П+4,

Висина објекта је:

- мах 22,0m (до коте венца).
- мах 26,0m (до коте слемеа).

Прикључење објеката на инфраструктуру врши се на основу услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Минимални степен комуналне опремљености подразумева обезбеђен излаз на јавни пут и капацитет паркирања, одлагање комуналног отпада, прикључење на електроенергетску мрежу, систем водовода и канализације.

5.4. Процена планиране бруто развијене грађевинске површине

| Ознака целине | Назив урбанистичке целине | Површина (m²) | Бруто развијена грађевинска површина (m²) |
|----------------------|----------------------------------|---------------------------------|---|
| Зона I | Северозападни комплекс | 218.285 (21,83 ха) | 327.400 |
| Зона II | Југоисточни комплекс | 108.187 (10,82 ха) | 162.300 |
| | Подручје плана | 326.472 (32,65 ха) | 489.700 |

6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Очекивани ефекти планирања су:

- допринос развоју и увећању привредних и пословних капацитета општине Ивањица;
- обезбеђење планских услова за развој приватног сектора, а самим тим и просперитет општине;
- обезбеђење саобраћајне доступности радним садржајима и инфраструктурно опремање простора;
- афирмација радних зона у развојном појасу државног пут I Б реда;
- сагледавање постојећих корисника на подручју обухвата Плана и унапређење услова за њихово пословање;
- усклађивање интереса приватног и јавног сектора;
- заштита животне средине, уз примену адекватних мера заштите.

7. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

У оквиру графичког дела материјала за рани јавни увид налазе се следећи графички прикази:

| | |
|--|-----------|
| 01.1. Геодетска подлога са границом захвата - Зона I..... | P=1:1.000 |
| 01.2. Геодетска подлога са границом захвата - Зона II..... | P=1:1.000 |
| 02.1. Намена простора - Зона I..... | P=1:1.000 |
| 02.2. Намена простора - Зона II..... | P=1:1.000 |