



**ОПШТИНА  
ЋУПРИЈА**

**ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО"**

**- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**



Ћуприја, 2024. године

**ОПШТИНА ЋУПРИЈА  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**



**ИЗМЕНА И ДОПУНА  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО"  
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА  
ОПШТИНА ЋУПРИЈА**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА,  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ, ИМОВИНСКО-ПРАВНЕ ПОСЛОВЕ  
И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ**



Одговорни урбаниста,  
Мариана Митић, дипл.инж.арх.  
лиценца број 200 1455 14

в.д. Директор,  
Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

НА ИЗРАДИ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО", УЧЕСТВОВАЛИ СУ:

**НАРУЧИЛАЦ:** ОПШТИНА ЋУПРИЈА

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:** ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА

**ОБРАЂИВАЧИ:** ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НИШ

**СТРУЧНИ ТИМ**

**Одговорни урбаниста:** Мариана Митић, дипл.инж.арх, лиценца бр. 200145514

**Саобраћај:** Марија Марковић, дипл.инж.грађ.

**Инфраструктура:** Милан Милосављевић, дипл.инж.маш.  
Марија Јанковић, дипл.инж.ел.  
Весна Стојановић, дипл.инж.грађ.  
Јелена Златковић, дипл.инж.грађ.  
Миодраг Петровић, дипл.инж.ел.

**Геодезија:** Зорица Голбувић, инж.геодезије  
Ђорђе Васковић, маст.инж.геодез.

в.д. Д и р е к т о р,

Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.

# С а д р ж а ј

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији предузећа
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОДНЕ НАПОМЕНЕ..... 1

### 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

#### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1.1.1. Правни основ ..... 2

1.1.2. Плански основ ..... 2

1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА..... 2

#### 1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

1.3.1. Просторни план општине Ћуприја ("Сл. гласник општине Ћуприја", бр.13/11).....3

### 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

2.1. ЛОКАЦИЈА ..... 10

2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА ..... 10

2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА ..... 11

2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА ..... 11

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА И ПЛАНСКА РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ..... 12

3.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ ..... 12

3.2.1. Планиране намене по целинама..... 13

3.2.2. Површине јавне намене ..... 21

3.2.3. Енергетска одрживост насеља и заштита простора ..... 23

3.2.4. Једновременост реализације планираних садржаја ..... 23

3.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ..... 24

3.4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА ..... 23

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана
2. Обухват Измене и допуне плана
3. Постојеће стање коришћења простора и постојеће инфраструктурне мреже и објекти
4. Планирана намена површина

## ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

## ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО"

- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

### УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Измена и допуна Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево", у даљем тексту: Измена и допуна Плана, ради се на основу Одлуке о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 4/24), у даљем тексту: Одлука о изради Измене и допуне Плана.

Елаборат за рани јавни увид ради се на основу одредби члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10 -одл. УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одл. УС РС, 50/13 -одл. УС РС, 98/13 - одл. УС РС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. Закон, 09/20, 52/21 и 62/23) и члана 36. и 37. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19).

У складу са Законом, спровођење раног јавног увида има за циљ упознавање стручне и заинтересоване јавности са општим циљевима израде Измене и допуне Плана.

Изменом и допуном Плана обухваћени су потеси уз Државни пут ПА реда бр. 186 деоница Ћуприја-Деспотовац и Државни пут ПА реда бр.160 деоница Сење-Ћуприја.

Подручје Измене и допуне Плана обухвата катастарске парцеле на делу територије КО Ћуприја ван града, Супска, Иванковац и Сење. Коначан обухват Измене и допуне Плана биће дефинисан утврђивањем Нацрта.

Циљ израде Измена и допуна Плана је проширење границе Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр.43/19, 38/20 и 11/21) ради утврђивања, односно проширења границе грађевинског подручја за потребе планирања атрактивних локација намењених градњи привредних, спортско-рекреативних и туристичких садржаја уз преиспитивање саобраћајног решења.

За потребе израде Измене и допуне Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Измене и допуне Плана на животну средину, на основу које је Општинска управа општине Ћуприја донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 4/24), која је саставни део Одлуке о изради Измене и допуне Плана.

## 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

#### 1.1.1. Правни основ

Правни основ за израду Измене и допуне Плана чине следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", бр.72/09, 81/09 -исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС,50/13,98/13-одлука УС,132/14, 145/14,83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 32/19);
- Правилник о класификацији намене земљишта и планских симбола у документима просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС", бр. 123/20);
- Одлука о изради Измене и допуне Плана;
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуна Плана детаљне регулације "Индустријског парка Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 4/24).

#### 1.1.2. Плански основ

Плански основ за израду Измене и допуне Плана чине:

- Просторни план Републике Србије од 2010 до 2020.г. ("Сл. гласник РС", бр. 88/2010);
- Просторни план подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш ("Сл. гласник РС", бр. 69/2003);
- Измене и допуне Просторног плана подручја инфраструктурног коридора аутопута Е-75, деоница Београд-Ниш ("Сл. гласник РС", бр. 102/2010);
- Просторни план општине Ћуприја ("Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 13/2011);
- Измене и допуне Плана генералне регулације градског насеља Ћуприја ("Сл. гласник општине Ћуприја", бр. 2/2012, 3/2015 и 9/2018)
- Просторни план подручја посебне намене система продуктовода кроз Републику Србију (Сомбор – Нови Сад – Панчево – Београд – Смедерево – Јагодина – Ниш) ("Сл. гласник РС", бр. 19/2011).

Релевантан документ за израду Измене и допуне Плана представља *Урбана студија интегралног развоја и урбане обнове Општине Ћуприја - нова "Спортско-рекреативна" зона.*

### 1.2. ОБУХВАТ И ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Предметно подручје обухвата постојеће пољопривредно земљиште на територији КО Ћуприја ван града, Иванковац и Супска.

Прелиминарана површина обухвата Плана износи **381,70 ha**.

Попис парцела којима се проширује подручје основног Плана:

Целе и делови к.п.бр. 2687, 2677, 3891, 2678, 2684, 2674/1, 2680, 2674/4, 2676/1, 2938, 2674/3, 2674/5, 2674/6, 2674/7, м2674/8, 2674/9, 2674/2, 2676/4, 2676/2, 2676/3, 2939, 2937, 2936/2, 2936/1, 2935, 2934, 2932, 2931, 2967/9, 2967/10, 2967/11, 2967/1, 7277/1, 2944, 2955, 2946, 2954/1, 2643, 2663, 2666, 2668, 2689, 2954/3, 2954/4, 2625/1, 2625/2, 2644/1,

2644/4, 2644/8, 2644/9, 2644/10, 2644/11, 2644/14, 2645/1, 2649/1, 2657, 7272/3, 7282/2 и 7374 све у К.О. Ћуприја ван града;

Делови к.п. бр. 3082, 3083/1 све у К.О. Супска и

Целе и делови к.п. бр. 1/5, 4/3, 4/2, 4/1, 9/7, 10, 17, 18, 20, 950 све у К.О. Иванковац.

Коначна граница Измене и допуне Плана биће утврђена израдом Нацрта. У случају неслагања наведених бројева и граница катастарских парцела, у оквиру границе Измене и допуне Плана, меродаван је графички прилог 01/ Обухват Плана.

### 1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

#### 1.3. ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ЋУПРИЈА

("Сл.гласник општине Ћуприја-прилог бр.1", бр. 13/11).

Просторни план представља основни плански инструмент за усмеравање и управљање дугорочним одрживим развојем локалне заједнице, коришћењем, организацијом и уређењем простора општине Ћуприја. Овим планом се разрађују основна стратегијска опредељења, планска решења и смернице утврђене Просторним планом Републике Србије.

Просторни план се односи, пре свега на: просторни развој и пропозиције развоја; коришћење и заштиту природних ресурса; демографски развој и развој насеља и јавних служби, економски развој кроз привредне делатности и туризам; развој инфраструктурних система; заштиту и коришћење животне средине, предела, природног и културног наслеђа.

#### СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Према билансу површина подручја Просторног плана, укупне површине од 28 738,4ха, пољопривредно земљиште захвата 20 207,2ха (70.3%), шумско 6 046.8 ха (21.04%),водно 346,2 (1.2%), а остало 2 138,2 ха (7.46%).

Општина Ћуприја има повољан саобраћајни положај и развијену мрежу државних путева и основни потенцијал за развој саобраћаја представљају:

- инфраструктурни коридор X са својим деловима аутопутем Е-75 и међународном пругом Е-85.
- добра покривеност мрежом државних путева II реда Р-214,Р-216,Р-217,Р-103 и Р-108;
- близина великих урбаних центара –Параћин, Јагодина, Деспотовац;
- добро развијена мрежа општинских путева;
- повољан терен за развој саобраћајне мреже.

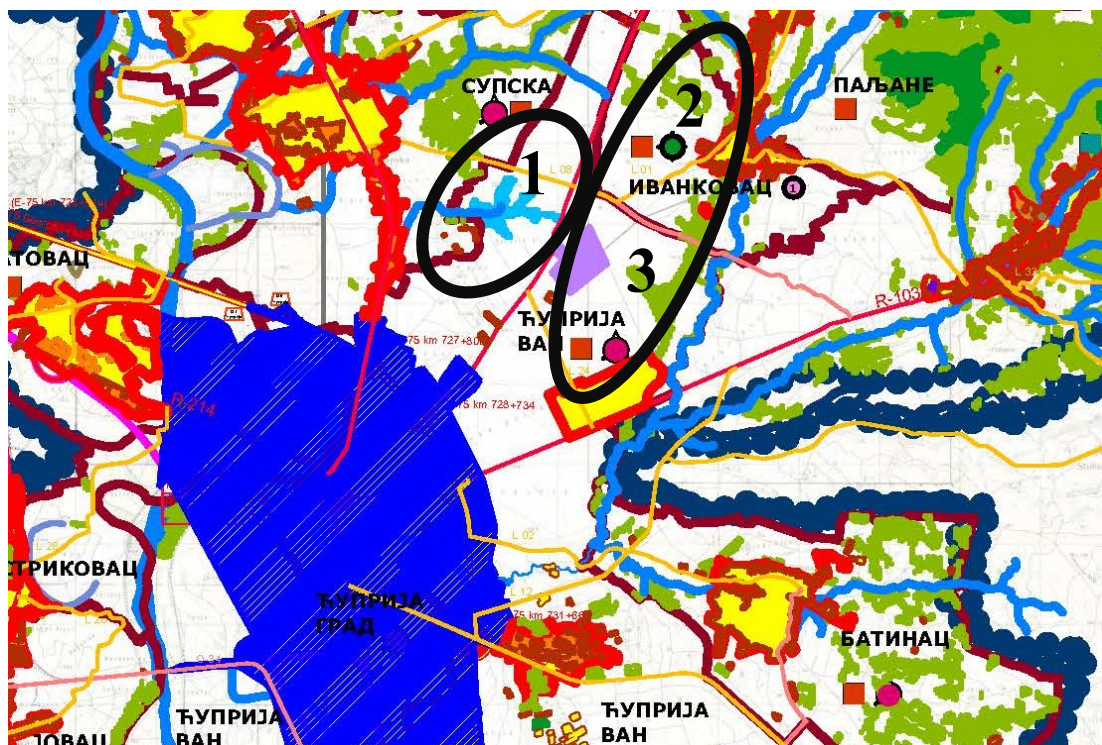
**Визија** просторног развоја Ћуприје је, у првом реду, да буде демографски стабилна, а затим одрживог економског и социјалног развоја, инфраструктурно опремљена и саобраћајно приступачна, очуваног и заштићеног природног и културног наслеђа, квалитетне животне средине, и функционално интегрисана у окружење, уз јачање саредње са суседним општинама у региону.

#### КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА

Елементи равномерног развоја су, на локалном нивоу, уважавање реалних фактора развоја и, на републичком нивоу, предузимање подстицајних мера од стране државних и других фондова за изградњу и развој у функцији развоја локалних заједница, **за изградњу локалне и регионалне инфраструктуре и уређење простора за развој профитабилних привредних програма.**

По новом моделу развоја могућ је и одговарајући, одрживи, развој прерадних индустријски малих и средњих предузећа, као и битно побољшање нивоа услуга (трговина, саобраћај, образовање, здравство и сл.).

На основу јасно дефинисаних стратешких опредељења капитал заинтересованих инвеститора треба усмеравати у реално изводљиве, одрживе и профитабилне програме и пројекте, примерене садашњем и будућем времену и предметном простору, а то су пре свега инвестиције у еко-пољопривреду и еко-туризам, итд.



Извод из Просторног плана градског насеља Ћуприја  
карта *Намена простора*  
(означена подручја 1 - 3 Измене и допуне Плана)

## ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

### Пољопривредно земљиште

У периоду до 2025. год. пољопривредно земљиште ће се смањити за 845.6.4ха или за око 2.93%, тако да ће чинити 67.37% од укупне површине Општине. Планирана смањења би се остварило у корист претежно шумског земљишта, на теренима који су неповољни за изградњу, мање бонитетне класе и угрожени природним процесима деградације (ерозије, клизишта...). **Планирано смањење, такође би се остварило за потребе изградње саобраћајница и инфраструктурних система, као и за планирано повећање грађевинског подручја.**

Планом се, у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС" бр. 62/06 и 41/09), штити пољопривредно земљиште и може се врло ограничено, у складу са правилима из Плана, мењати његова основна намена.



### **Грађевинско земљиште**

Планиране активности у развоју грађевинског подручја, намена и делатности у грађевинском подручју:

- унапређење економске инфраструктуре: изградња модерне индустријске зоне са посебним услугама и одговарајућим маркетингом уз реструктурирање и ревитализацију индустрије са циљем привлачења инвеститора и очувања животне средине,
- стварање услова за улагање у туристичке објекте (спорт и рекреацију, угоститељске објекте и сл.) и друге туристичке центре;
- изградња инфраструктуре у функцији афирмације туристичке понуде (бициклическе стазе и сл.).

### **Инжењерско-геолошка својства терена**

Инжењерско-геолошке одлике територије општине Ћуприја формиране су као последица геолошке грађе терена, као основног предуслова, затим деловањем различитих физичких фактора, као и техногене активности на геолошку средину.

Као резултат тога на овом простору су издвојене четири основне категорије, са ближим инжењерско-геолошким дефинисањем сваког посебно издвојеног литолошког комплекса, слабо очврсле, јако испуцале и алтерисане стенске масе и кластите.

*Зона повећаног сеизмичког ризика (>8° MCS)* захвата западне, централне и северозападне делове општине, мада генерално узевши цела територија општине Ћуприја представља сеизмички нестабилну зону.

### **ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ**

**Промена намене пољопривредног земљишта, које није инфраструктурно опремљено (нема обезбеђен приступ јавној саобраћајници), у грађевинско земљиште могућа је само изразом Плана детаљне регулације.**

### **ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ И ДИСТРИБУЦИЈА ПРИВРЕДНИХ ДЕЛАТНОСТИ**

#### **Дугорочна развојно-производна оријентација**

Суштина развојне оријентације односи се на процесе трансформације власничких односа и посебно система доношења одлука. У том погледу, посебно је значајно у тој трансформацији јачање приватног сектора као носиоца иницијативе и предузетништва. Стварање погодних услова привређивања оријентисаних на јачање тржишта утицаће на ефикасније и рационалније активирање и коришћење развојних природних, људских и створених ресурса са којима планско подручје располаже.

С обзиром на природне и привредне ресурсе, потенцијале, конкурентске предности и традицију, локална предузећа општине Ћуприја, се морају ослонити на даљи развој и искоришћење доступних природних добара, уз решавање власништва и заинтересованости потенцијалних инвеститора за позитивно пословање фирми.

#### **Грађевинско земљиште и земљишна политика**

Развој и уређење грађевинског земљишта је део политике развоја градова и насеља, а које треба да представља део укупне развојне политике земље, региона и општина. Како развој у целини представља политику мобилизације приватних и јавних ресурса у циљу општег привредног развоја, тако и развој грађевинског земљишта као репродуктивна активност треба да представља основну компоненту развоја локалних самоуправа.

#### **Размештај индустрије општине Ћуприја**

Основна концепција просторног размештаја индустрије општине Ћуприја јесте:

...Децентрализација привредног развоја формирањем нових зона/локалитета задовољавајуће уређености/опремљености техничком инфраструктуром (од минималне до потпуне опремљености) за смештај малих и средњих предузећа, у складу са локационо-развојним потенцијалом простора, ограничењима расположивих ресурса воде и интересима локалне заједнице и повећање саобраћајне и комуникацијске доступности постојећих и планираних локација, не само у општинском центру, већ и у другим насељима општине, обезбеђењем квалитетних веза са мрежом државних путева.

**Индустрија** не заузима значајно место у привреди општине Туприја и настојаће се, у будућем периоду, да се иста развија, јер основу запослености, остваривања друштвеног производа и националног дохотка чини индустрија, којој ће се и у будућем развоју Општине дати приоритет и то улагањем у постојеће капацитете и отварањем малих и средњих предузећа и предузетничких радњи, која ће се базирати на постојећој индустрији.

Индустрија као привредна грана би у 2025. години на подручју општине Туприја, на основу пројекција (оптимистичких), запошљавала око 57 % од укупног броја запослених у привреди Општине, располагала би са око 75 % основних средстава од укупних на нивоу привреде Општине, остваривала око 62 % од укупног привредног друштвеног производа привреде Општине и око 58 % националног дохотка од оствареног у целој привреди Општине. То значи, да не би, као до сада, имала, само високо учешће у броју запослених и вредности основних средстава привреде, него и значајно доприносила остваривању друштвеног производа и националног дохотка општине Туприја.

Развој привреде, а у оквиру ње индустријске производње, представља приоритет са високим степеном, чијој се имплементацији у наредном планском периоду мора дати већи значај. Реализацијом програма и пројеката, обезбеђује се позитиван амбијент, тј. обезбеђују се потребни услови за привлачење нових инвеститора- привредних субјеката, који би развијањем сопственог приватног бизниса, а уз поштовање принципа одрживости и ненарушавања здравог животног амбијента, обезбедили, на дужи период, сигуран развој и квалитетан живот општине Туприја.

## ПРОСТОРНИ РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ И РЕКРЕАТИВНИХ ПРОСТОРА

Потенцијало подручја Туприје за развој туризма се огледају првенствено у нетакнутој природи и очуваној животној средини, неистраженом богатству руралног подручја, културно-историјском наслеђу, гастрономији (непозната странцу).

Планира се развој следећих видова туризма:

- Транзитни,
- Културно-историјски,
- Манифестациони,
- Рурални туризам,
- Пословни туризам,
- Спортско-рекреативни,
- Ловни и риболовни,
- Излетнички.

### Специјална интересовања

Овај туризам обухвата разне истраживачке туре, егзотичне туре, пловидбе на рекама и језерима, јахање, лов, риболов и сл. Навешћемо само неке врсте специјалних интереса: бициклизам и маунти-бике, спелеологија, сплаварење, ловни туризам, брдско пешачење.

### Спортско-рекреативни туризам

Развој спортско-рекреативног туризма - са акцентом на активностима на језерима и рекама посебно дуж Велике Мораве и реке Раванице. Организација туристичке понуде на оваквим

локацијама подразумева уређење видиковаца и излетишта, уређење водотока, риболовних стаза и речних плажа, пешачких и бициклических стаза, уз активирање простора у комерцијалне, угоститељске и рекреативне сврхе.

## ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

### а. ЗАШТИТНИ ПОЈАСЕВИ ТРАСА И ОБЈЕКТА У ИНФРАСТРУКТУРНОМ КОРИДОРУ

У непосредном појасу заштите трасе и објекта постојећих и планираних инфраструктурних система – државних и општинских путева, као и некатегорисаних путева који повезују изграђене целине у атару истог и суседних насеља или чине саобраћајну мрежу насеља, затим далековод, водовода и оптичких каблова, успоставља се режим заштите ограничене и строго контролисане изградње и уређена простора.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

### д. РАДНЕ ЗОНЕ

Под радним зонама подразумевају се површине намењене за производне погоне индустрије, малу привреду, трговину, угоститељство, занатство, пословне садржаје, складишта и сервисе, станице за снабдевање друмских возила погонским горивом, магацински простори и пратећи садржаји као и остали садржаји који својим радом не угрожавају животну средину и сви други комплементарни садржаји.

*Приликом израде Плана детаљне регулације за радне зоне потребно је водити рачуна о формирању заштитног појаса зеленила према другим зонама, тако да ово зеленило не представља само фрагмент у оквиру појединачних комплекса, већ да чини саставни део зеленила целе радне зоне.*

Сви производни погони са опасним делатностима по животну средину, морају имати властите уређаје за пречишћавање отпадних вода у складу са условима надлежних предузећа.

Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и измене и допуне Законом о процени утицаја на животну средину и у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати Процена утицаја на животну средину.

### ђ. ЗОНА ТУРИЗМА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

Објекти и комплекси у функцији туризма (смештајни и угоститељски објекти и туристичка инфраструктура) са пратећим садржајима (спорта, рекреације, образовања и културе) могу се планирати у оквиру различитих намена простора: грађевинско земљиште, пољопривредно земљиште, шумско земљиште и водно земљиште.

У туристички атрактивним природним срединама могу се градити смештајни и угоститељски објекти са пратећом инфраструктуром туристичког садржаја или комплекси у функцији туризма - излетнички комплекси, спортско-рекреативни, базени, тениски терени, голф терени, кампови, купалишта, ловачки домови, школе у природи, уметничке колоније, скулптуре и споменици, летње позорнице, хотели, мотели, ресторани и други слични садржаји.

### ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Изградња малих акумулација дозвољена је на свим водотоцима на подручју општине на местима на којима се њима не угрожавају изворишта и други објекти хидротехничке и друге инфраструктуре, саобраћајница и насеља. Мале акумулације се могу градити само заједно са реализацијом антиерозионих радова. Мора се обезбедити гарантовани еколошки проток низводно према дефинисаним критеријумима.

Изградња рибњака је дозвољена на локацијама на којима не угрожавају изворишта или друге планиране системе, под условом да се све манипулацију са хранивима обављају на контролисан начин и да се стриктно поштује санитарна дисциплина у зони рибњака.

У сливовима изворишта и малих акумулација није дозвољено грађење производних погона и других објеката који као отпадне воде имају нутријенте и/или друге загађујуће материје. На том простору се могу реализовати објекти виших нивоа финализације, са "чистим" технологијама које немају чврсте или течне отпадне и опасне материје.

**На малим акумулацијама и рекама које служе као изворишта купање је дозвољено само на уређеним плажама, које имају санитарне уређаје и на којима се потпуно спречава уношење у језеро отпадних вода и чврстог отпада.**

## ЗЕЛЕНИЛО И ПОВРШИНЕ ПОД ЗЕЛЕНИЛОМ

У постојећим парковима су дозвољени следећи радови: санитарна сеча стабала, реконструкција цветњака, нова садња, реконструкција вртно-архитектонских елемената, реконструкција стаза, реконструкција постојећих објеката, подизање нових вртно-архитектонских елемената, подизање фонтана, реконструкција и поправка постојећих објеката и дечијих игралишта, ограђивање парка. Паркове треба опремити стандардном инфраструктуром и системом за наводњавање.

Код подизања **нових парковских површина** важе следећи услови:

- потребно је да постоји пројекат парка у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом парка, унутрашњим саобраћајницама и парковским објектима;
- зеленило треба да буде репрезентативно;
- планирати места за постављање споменика;
- планирати водене површине (вештачка језера, фонтане);
- садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, шетња и др);
- садржај рекреативних објеката треба да обухвати све старосне групе;
- у парку могу да буду подигнути следећи објекти: угоститељски са отвореним баштама, објекти у функцији одржавања парка, објекти културе, мањи отворени амфитеатри за културне манифестације и инфраструктурни објекти од општег интереса утврђени на основу закона;
- могућа је изградња мањих појединачних јавних или комерцијалних објеката у комплексима зеленила на основу планова детаљније разраде. При томе треба водити рачуна о величини зелене површине, микролокацији, њеном значају за просторну целину, статусу трајног добра и другим утицајним чиниоцима

## Зеленило специфичног карактера

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила. **Зеленило радних зона има заштитно декоративну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима.**

## ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА

Објекти намењени туризму могу бити:

- смештајни: хотели, мотели, кампинг плацеви и сл.
- комерцијални: продајни објекти за снабдевање корисника туристичких зона и сл.,
- угоститељски: ресторани, кафеи и сл. и
- рекреативни и спортски: отворени и затворени базени, купалишта, игралишта итд.

## ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планираних спортских активности.

Објекти спорта и рекреације могу бити на државном земљишту или у оквиру приватних парцела. Могуће пратеће намене спортским и рекреативним објектима су јавне површине и објекти јавних намена, пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), зеленило, становање (у оквиру приватних парцела).

Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Могући садржаји у комплексу:

- спортски објекти,
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.);
- зеленило;
- локали (угоститељство, туризам, трговина);
- паркинг простор и друге манипулативне површине (стазе, сунчалиште...).

У оквиру спортско-рекреативног комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски, аеро клуб и сл.) или спортски кампуси који користе садржаје спортског центра.

## ПОСЛОВАЊЕ И ПРОИЗВОДЊА У РАДНОЈ ЗОНИ

У оквиру радне (привредне) зоне, најчешће дуж примарних саобраћајница, планиране су услуге, мешовито пословање и производња.

Комплекси у радним зонама углавном су организовани као вишефункционални комплекси, али и као објекти услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, као и објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

У оквиру производних делатности могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинског материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска производња...

Дозвољене су све групе делатности осим оних које угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

## 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ, НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

### 2.1. ЛОКАЦИЈА

Општина Ћуприја припада Поморавском управном округу у коме заузима централну позицију и граничи се са општинама Параћин, Свилајнац, Деспотовац, Рековац и Јагодина. Овај округ чине равнице и већим делом побрђа и планине од којих су доминантне Јухор и Црни врх. Највећа река округа је Велика Морава.

Кроз Општину Ћуприја пролази Коридор X, као главна развојна осовина и фактор интеграције, како читаве државе, тако и овог простора, повезујући га са највећим урбаним центрима у окружењу. Коридор X прати магистрална пруга Београд-Ниш-Прешево-Државна граница.

Локација се налази на око 147km од Београда и на 98km од Ниша.

Предметно подручје се, идући од аутопута на исток, наслања на државне путеве IIА реда, (ширине коловоза 5-7,5m) и то:

- Државни пут IIА реда бр. 186 (Р – 216), деоница Ћуприја-Деспотовац
- Државни пут IIА реда бр. 160 (Р – 103), деоница Сење-Ћуприја и један Општински пут Ћуприја-Батинац, уз неопходно проширење профила на делу трасе.

Део обухвата Измена и допуна Плана се на југоистоку наслања на корито реке Раванице (катастарска међа) која извире у Шареном Кладенцу, североисточно од Сењског Рудника, тече на југозапад, протиче кроз Ћуприју уливајући се у Велику Мораву. Локација Индустијског парка припада десној обали реке Раванице.

### 2.2. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Обухват Измене и допуне Плана чини претежно неизграђено пољопривредно земљиште, са доминантним културама као што су кукуруз, пшеница и мање шећерна репа.

У непосредном окружењу предметног подручја, северозападно од Државног пута IIА реда бр.186, егзистира неколико стамбених/производних објеката и бензинска станица, док у јужном рубном делу Измене и допуне Плана, уз Државни пут IIА реда бр.160, постоје девастирани привредни објекти, некада у функцији пољопривредне производње (пољопривредно добро "Добричево") планирани за уклањање.

У западном делу планског подручју налази се постојећа акумулација - језеро Мућава смештено североисточно од Ћуприје, између путева који воде из насеља до Супске и Глоговца, односно Деспотовца. Припада типу вештачких акумулационих језера, а настало је преграђивањем Мућавског потока за потребе наводњавања села Добричева.

Увидом у стање парцела подручја Измене и допуне Плана и објеката на терену, сагледавајући и анализирајући контекст и непосредно окружење, може се констатовати следеће:

- Претежно неизграђен и комунално неопремљен простор пружа могућност добре примене правила струке која се односе на успостављање правилне саобраћајне матрице, траса и објеката комуналне инфраструктуре, добре дистрибуције садржаја, положаја и габарита новопланираних објеката;
- Важећим планским документима је успостављена основна регулација ободних саобраћајница, што је услов за будућу парцелацију;
- Могућност децентрализације привредног развоја формирањем нових зона/локалитета задовољавајуће уређености/опремљености техничком инфраструктуром (од минималне до

потпуне опремљености) као услов за развој погона и предузећа, у складу са локационо-развојним потенцијалом простора.

Постојеће намене простора су дефинисане на графичким прилогу 2.1/Постојеће стање коришћења простора.

### 2.3. САОБРАЋАЈНА МРЕЖА

Доминантне саобраћајнице које у правцу северозапада, односно југоистока тангирају подручје Измена и допуна Плана су Државни пут ПА реда бр. 160 (Р – 103) и Државни пут ПА реда бр. 186 (Р – 216) следећих карактеристика:

- Државни пут ПА реда бр.160 (Пожаревац – Жабари – Свилајнац – Деспотовац – Двориште – Ресавица – Сење – Ћуприја) пролази кроз централно подручје Индустијског парка и уједно је артерија мреже свих саобраћајница и доминантна саобраћајница ове радне зоне. Повезује аутопут са залеђем предметног подручја на крајњем североистоку и њен профил чине коловоз ширине 7,5m и обострани тротоари ширине 3m;
- Државни пут ПА реда бр.186 (Ћуприја – Вирине – Деспотовац – Двориште – Водна – Крепољин) је саобраћајница на коју се наслања део обухвата Измена и допуна Плана, креће се у правцу југозапад-североисток и њен профил чини коловоз ширине 7,5m са обостраним тротоарима ширине 3m.

Општински пут Ћуприја-Батинац је саобраћајница која спаја Државни пут ПА реда бр. 160 крећући се уз аутопут на југозапад и њен профил чини коловоз ширине 6m и по 2,5m обострани тротоари.

### 2.4. ОСНОВНА ПРОСТОРНА ОГРАНИЧЕЊА

Отежавајуће околности и ограничења за изградњу и уређење земљишта у обухвату Измена и допуна Плана представљају:

- Оптерећеност ободних саобраћајница постојећом фреквенцијом моторних возила, која ће се додатно увећати доласком нових корисника простора који се до сада користио искључиво у пољопривредне сврхе;
- Обавеза поштовања заштитних појасева саобраћајне (друмски и ваздушни саобраћај), комуналне инфраструктуре и регулације водотока (у непосредном појасу заштите трасе и објеката постојећих и планираних инфраструктурних система – државних и општинских путева, аеродрома, далековода, водовода и оптичких каблова, успоставља се режим заштите ограничене и строго контролисане изградње и уређења простора);
- Инфраструктурна неопремљеност, нарочито у домену атмосферске канализације.

### 3. ОСНОВНА КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА

#### 3.1. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

На основу специфичности предметних локација, будући да се ради о претежно неизграђеном и делимично комунално опремљеном земљишту, принципи просторног развоја засниваће се на дефинисању коначног циља – проширење постојећег, односно утврђивање новог грађевинског подручја, успостављање усклађеног и правилног система развоја нове радне зоне, повећање стандарда производње, пословања и услуга, унапређења развоја туризма, повећање туристичке понуде и броја туриста кроз планирање нових спортско-рекреативних садржаја.

Доношењем планског оквира омогућава се даљи развој индустријске производње, реализација програма и пројеката, обезбеђују потребни услови за привлачење нових инвеститора-привредних субјеката, који би развијањем сопственог приватног бизниса, уз обавезу поштовања принципа одрживости и ненарушавања животне средине, обезбедили сигуран развој општине.

Општи циљ израде Измене и допуне Плана је потреба за детаљном планском разрадом подручја ради стварања планских предуслова за планирање нове радне и спортско-рекреативне зоне, као и решавање имовинских односа дефинисањем правила уређења и грађења предметног простора.

Конкретни циљеви израде Плана подразумевају:

- Урбану обнову и ревитализацију овог дела Општине Ћуприја;
- Успостављање нове везе урбано-рурално (град-село);
- Формирање радне и спортско-рекреативне зоне које могу бити у свим облицима својине;
- Поделу простора на посебне просторне целине, дефинисање правила уређења и грађења по целинама и зонама;
- Мултифункционалност, односно увођење нових активности и садржаја у складу са принципима еколошке одрживости;
- Дефинисање заштитних појасева постојеће и планиране саобраћајне и комуналне инфраструктуре;
- Успостављање рационалног саобраћајног решења у складу са конфигурацијом терена и планираним садржајима;
- Дефинисање коридора, капацитета и услова изградње и унапређења комуналне инфраструктуре.

#### 3.2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА, ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Предметне локације се Изменом и допуном Плана сагледавају као две просторне целине, наслоњене на важне саобраћајне правце, попуном/проширењем постојећег обухвата Индустијског парка Добричево, чији наставак урбанизације представља неопходан и позитиван процес.

Нова изградња и уређење подразумевају истовремени развој привредних и спортско-рекреативних делатности са пратећим садржајима опремљеним саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

Будућа мрежа приступних саобраћајница са колско – пешачким и бициклическим стазама, зеленим и слободним уређеним просторима, као новим местима окупљања, уз плански уређену



инфраструктурну мрежу, имају за циљ значајно повећање квалитета понуде и услуга жу овом делу општине.

При дефинисању планских решења, потребно је водити се рачуна о следећим специфичностима локација:

- Локација подразумева северозападни, источни и југоисточни обод постојеће радне зоне, односно периферну градску зону, која је од центра Ћуприје удаљена око 5km;
- Простор је већим делом неизграђен и претежно комунално неопремљен;
- Како се ради о постојећем пољопривредном земљишту, потребно је у потпуности рекултивисати терен, како би се исти прилагодио планираним садржајима;
- У непосредном окружењу изграђени су спорадични породични и привредни објекти различитог урбанистичког и архитектонског квалитета и израза;
- Реализација планских решења захтеваће трансформацију, односно препарцелацију постојећих катастарских парцела - промену њиховог статуса, облика, величине, као и власничке структуре.

С обзиром на близину важних саобраћајних праваца, посебно је важно правилно дефинисати оријентацију и волуметрију објеката, будуће визуре и проветреност блокова, пешачке и колске комуникације, колске прилазе и улазе у парцеле, али и пешачке прилазе и улазе у објекте, а посебну пажњу посветити визуелној и акустичној баријери према фреквентној саобраћајној инфраструктури.

Концепт саобраћајне матрице, која би опслуживала планирани простор, у великој мери условљен је начином приступа новим садржајима, како кроз прилазе локацијама са ободних саобраћајница, тако и унутар њега.

Трансформација на терену је започета у мањим ободним деловима, док је на преосталом подручју тек треба потврдити планским решењем, односно урбанизацијом блокова, те остваривањем могућности економски исплативе градње.

Планом су одређене зоне, тј. функционалне целине, у оквиру којих је могуће остварити планиране намене, а према правилима грађења и коришћења простора која су дефинисана за сваку зону појединачно. У оквиру јединствене функционалне целине, Планом су дефинисане карактеристичне, преовлађујуће намене:

- Пољопривредна производња
- Индустијска производња
- Пословање
- Спорт и рекреација
- Угоститељство и туризам

Концепција планираних намена простора дата је на графичком прилогу 03/Планирана намена површина. Предложене намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

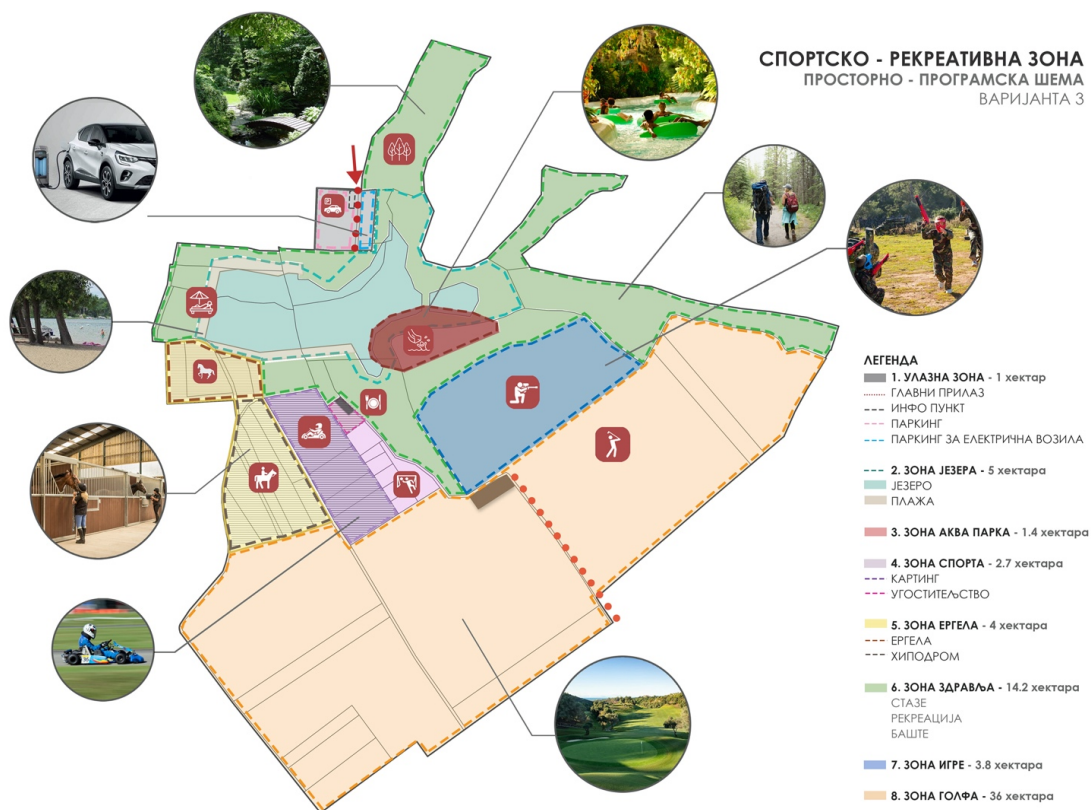
### 3.2.1. Планиране намене по Целинама

У обухвату Измена и допуна Плана извршена је подела на следеће просторно-функционалне целине:

#### ЦЕЛИНА "СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА"

Целина обухвата северозападни део планског подручја који се наслања на Државни пут ПА реда бр.186 и за њу је урађена Урбана студија интегралног развоја и урбане обнове Општине Ћуприја - нова "Спортско-рекреативна зона", на основу које је подељена је на осам основних зона, према потенцијалима локације, постојећој саобраћајној мрежи, као и основној намени. Зоне су именоване на основу претежне намене и активности које су планиране за одабрану локацију.

Просторно су дефинисане, што је приказано на просторно-програмској шеми:



Извод из Урбане студије интегралног развоја и урбане обнове Општине Ћуприја -  
нова "Спортско-рекреативна зона"  
(Варијанта 3 - Просторно-програмска шема – зонирање)

У оквиру предложених зона претежна намена, као и пратећа намена чине већински део предметне локације (претежна намена мора чинити 51%), док допунску намену могу чинити све дефинисане компатабилне намене.

За предметну Целину пожељни су садржаји и активности кроз следеће дефинисане намене: угоститељство, трговина, туризам, пословање, забава, спорт, рекреација, производња и инфраструктура, док су забрањене намене тешка хемијска индустрија са списка загађивача животне средине.

Основна намена је спорт и рекреација, угоститељски и остали садржаји, док су комплементарне функције планиране као допунска намена.

Целина ће својим садржајима и начином уређења, имати функцију атрактивног простора за окупљање становника и посетилаца општине. Пажљивим обликовањем Целине створиће се препознатљив општински репер са негованим и аутентичним просторима и амбијентима, као значајан елемент унапређења и препознавања.

Формирање отворених простора и увођење зеленила, подстицање спортско-рекреативне активности на отвореним и у затвореним просторима, саставни су део овог концепта, а у складу са актуелним европским поставкама урбане обнове и ревитализације градских зона.



Извод из Урбане студије интегралног развоја и урбане обнове Општине Ђуприја - нова "Спортско-рекреативна зона" (Варијанта 3 – Композиционо решење)

Ознака	Назив зоне	Претежна намена и активности	Простори
1	Улазна ЗОНА	Улаз и прилаз комплексу; информисање.	Прилаз комплексу и инфо центар
2	ЗОНА ЈЕЗЕРА	Активности, спортови на води и обали	Језеро са приобалном зоном; плажа; zip line
3	ЗОНА AQUA PARKA	Активности на води	Природни базени са пратећим садржајима
4	ЗОНА СПОРТА	Спортске активности	Спортске активности; спорт на отвореном; спортски терени; адреналински спорт, картинг-мото стаза....
5	ЗОНА ЕРГЕЛА	Коњички спорт	Ергела, стазе за коње
6	ЗОНА ЗДРАВЉА	Рекреација, оздрављење	Стаза здравља, баште за оздрављење, шума и зеленило
7	ЗОНА ИГРЕ	Забава	air soft, painball...
8	ЗОНА ГОЛФА	Голф	
<b>Укупно</b>			<b>670.233m<sup>2</sup> (67 ha)</b>

Извод из Урбане студије интегралног развоја и урбане обнове Општине Ђуприја - нова "Спортско-рекреативна зона"

(Приказ планираних зона са основном наменом, активностима и опредељеним капацитетима)

Потребно је обезбедити минимално 30% површине зоне под вегетацијом у директном контакту са тлом (без подземних објеката и /или подземних инсталација), 70% површине зоне за све објекте и платое са саобраћајницама, стазама, сунчалиштем, базенима и спортским теренима, од чега 30% површине зоне за јавне садржаје и намене, 20% површине зоне за садржаје у функцији угоститељства и услуга, док осталих максималних 20% треба уредити као пешачке стазе, платое за одмор, вртни мобилијар.

Ови простори морају да буду минимално инфраструктурно опремљени комуналном инфраструктуром, уз обавезно осветљење простора за спорт и рекреацију.

Зеленило са спортом може да садржи следеће просторе:

*Простор пасивне рекреације* (планирати само основну опрему нпр. шетне стазе, рекреационе ливаде и др.). Дозвољени капацитет подручја је 1-3 посетиоца/ха. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 2,5%;

*Простор активног одмора* који може да садржи додатну опрему (нпр. бицикличке стазе, трим стазе, игралишта за децу, минигольф, ресторане, кампинг плацеве и др.). Дозвољени капацитети у овој зони је 5-9 посетилаца/ха. Максимално учешће застртих и изграђених површина је 5% укупне површине зоне и

Простор активне рекреације (објекти спорта, отворени терени, пратећи објекти уз терене, угоститељски објекти) – макс. учешће застртих и изграђених површина износи 2,5%.

Део ових простора може да буде парковски уређен. Потребно је обезбедити лаку приступачност, тежити да кроз комплекс буде обезбеђено само пешачко кретање, за лоцирање кретања максимално користити постојеће стазе, при чему мрежа путева треба да омогућава кружно кретање различитих дужина.

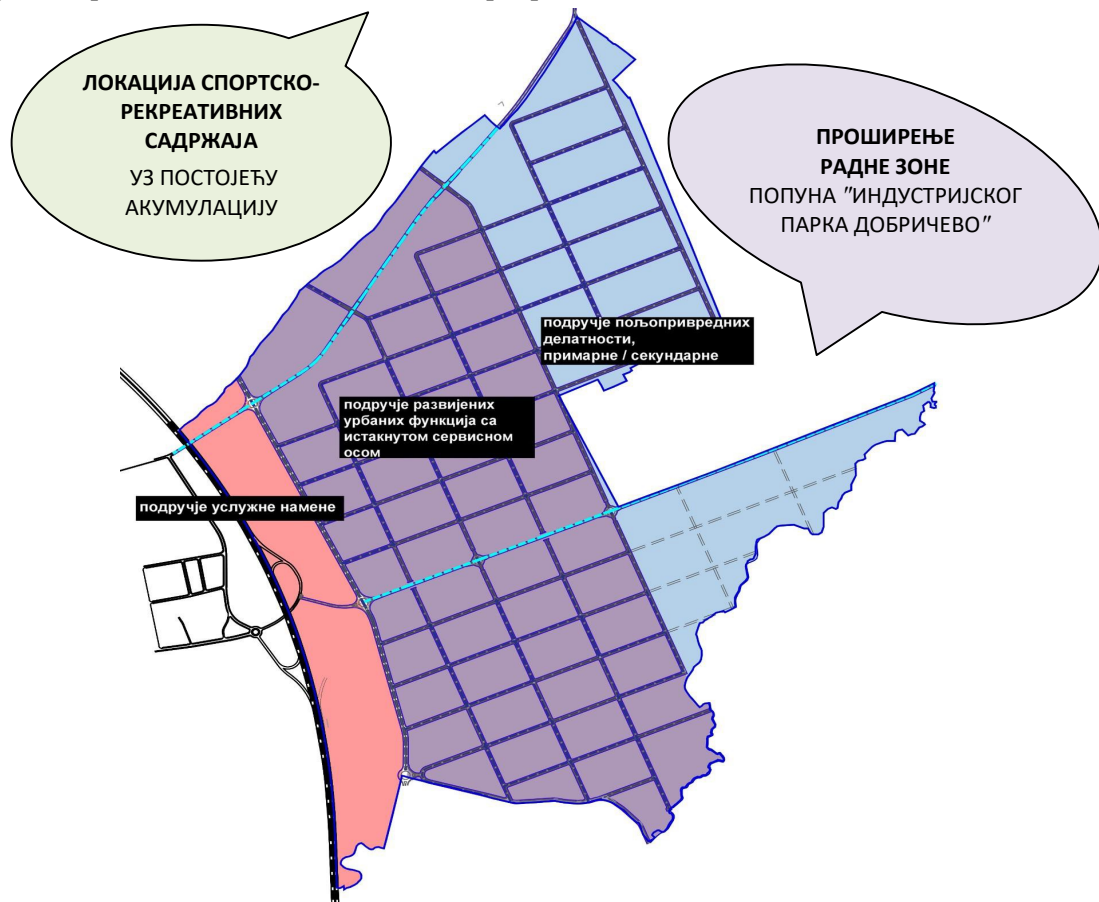
Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији.

У оквиру намене Спорт и рекреација забрањена је изградња било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену. Забрањени су објекти привређивања, мешовитог пословања, трговине на велико. Такође није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, велепродајних објеката, као ни објеката сервисно – услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

У складу са принципима еколошке одрживости предлаже се коришћење локалних материјала, аутентична градња, у складу са локалном архитектуром и уклопљена у контекст.

### ЦЕЛИНЕ "РАДНА ЗОНА"

Према критеријуму организације намена који је утврђен основним Планом, предметне Целине се третирају као наставак (попуна) зоне привредних делатности, у виду подручја развијених урбаних функција које се наслањају на важан саобраћајни парвац - државни пут, са истакнутом сервисном осом и ободног пољопривредног земљишта.



Дистрибуција намена подразумева продукцију (делатности); пословање, трговину, услуге и становање посебног вида:

## ПРОДУКЦИЈА

### ПРЕРАЂИВАЧКА ИНДУСТРИЈСКА ПРОИЗВОДЊА

- производња прехранбених производа
- производња пића
- производња дуванских производа
- производња текстила
- производња одевних предмета
- производња коже и предмета од коже
- прерада дрвета и производи од дрвета, плуте, сламе и прућа, осим намештаја
- производња папира и производа од папира
- штампање и умножавање аудио и видео записа
- производња хемикалија и хемијских производа
- производња основних фармацеутских производа и препарата
- производња производа од гуме и пластике
- производња производа од осталих неметалних минерала
- производња металних производа, осим машина
- производња осталих машина и уређаја
- производња рачунара, електронских и оптичких производа
- производња електричне опреме
- производња осталих саобраћајних средстава
- производња намештаја
- остале прерађивачке делатности
- поправка и монтажа машина и опреме

### ГРАЂЕВИНСКА ИНДУСТРИЈА

- погони и радионице за изградњу зграда и осталих грађевина
- стоваришта, возни и машински паркови
- специјализовани грађевински погони

### ПОЉОПРИВРЕДНА ПРОИЗВОДЊА

- пољопривредна производња
- мешовита пољопривредна производња
- пратеће услужне делатности

### ЗАНАТСКА ПРОИЗВОДЊА

- радионице
- ремонти

### МАНУФАКТУРНА ПРОИЗВОДЊА

- погони мануфактурне производње
- објекти производног занатства
- занатски центри
- мале радне зоне
- објекти услужног занатства
- радионице

### СКЛАДИШТЕЊЕ

- магацини
- складишта
- стоваришта

### ИТ ПРОДУКЦИЈА

- нове технологије
- информатика
- биотехнологије
- телекомуникационе технологије
- електроника

## ПОСЛОВАЊЕ, ТРГОВИНА И УСЛУГЕ

### ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО И ТРГОВИНА НА МАЛО И ПОПРАВКА МОТОРНИХ ВОЗИЛА И МОТОЦИКАЛА

- трговина моторним возилима
- одржавање и поправка моторних возила
- трговина деловима и прибором за моторна возила
- трговина мотоциклима, деловима и прибором, одржавање и поправка мотоцикала

### ТРГОВИНА НА ВЕЛИКО

- трговина на велико за накнаду
- трговина на велико пољопривредним сировинама и животињама
- трговина на велико храном, пићима и дуваном
- трговина на велико предметима за домаћинство
- трговина на велико информационо-комуникационом опремом
- трговина на велико осталим машинама, опремом и прибором
- остала специјализована трговина на велико
- неспецијализована трговина на велико

### УСЛУГЕ УЗ САОБРАЋАЈ

- бензинске станице
- ауто-сервиси
- личне услуге

## СТАНОВАЊЕ ПОСЕБНОГ ВИДА

### СМЕШТАЈ УЗ САОБРАЋАЈ

- хотели и сличан смештај ( хотели, туристичка насеља, мотели, објекти домаће радиности, други објекти за смештај)
- одмаралишта и слични објекти за краћи боравак
- делатност кампова, ауто-кампова и кампова за туристичке приколице

### ТРГОВИНА НА МАЛО

- трговина на мало у неспецијализованим продавницама
- трговина на мало храном, пићима и дуваном у специјализованим продавницама
- трговина на мало моторним горивима у специјализованим продавницама
- трговина на мало информационо-комуникационом опремом у специјализованим продавницама
- трговина на мало осталом опремом за домаћинство у специјализованим продавницама
- трговина на мало предметима за културу и рекреацију у специјализованим продавницама
- трговина на мало осталом робом у специјализованим продавницама
- трговина на мало на тезгама и пијацама
- трговина на мало ван продавница, тезги и пијаца

### УСЛУГЕ УЗ ПРОДУКЦИЈУ

- услужно занатство
- доставне службе
- службе надгледања и заштите
- службе хигијене

### СМЕШТАЈ УЗ ПРОДУКЦИЈУ И ПОСЛОВАЊЕ

- апартмани за смештај запослених радника
- апартмани за смештај иностраних и домаћих пословних партнера, трговаца и менаџера
- пословно становање (пословни апартмани)

## СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

-

### ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

- паркови
- уређене парковске површине
- заштитно зеленило
- зелене површине у склопу производно – пословних комплекса

### СПОРТСКЕ ПОВРШИНЕ

- отворени или затворени спортски објекти (отворени, оградањени или покривени, са трибинама за седење или без њих):
- фудбалски, одбојкашки, кошаркашки
- пливачки базени
- терени за атлетска такмичења
- хале за зимске спортове
- терени за голф
- куглане
- спортске приредбе на отвореном и затвореном и управљање њима, за
- професионалне спортисте и аматере, у сопственим објектима
- спортски клубови
- фитнес клубови
- спортске површине у оквиру производно – пословних погона за одмор, рекреацију и дружење запослених

### РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

- забавни и тематски паркови
- тематске изложбе
- представе
- перформанси
- забавне и рекреативне делатности
- активности рекреативних паркова (без смештаја)
- објекти за рекреацију повезани са транспортом
- објекти за рекреацију
- изнајмљивање опреме за одмор и разоноду као саставног дела рекреативних средстава
- сајмови рекреативне

## Преглед урбанистичких параметара

### урбанистички показатељи

индекс заузетости

индекс изграђености

спратност

минимална удаљеност између суседних објеката:

минимална удаљеност од граница суседних парцела:

површина блокова:

### вредности

50% до 70%

2 до 2.5

П+2 до П+4

1/2 висине вишег објекта

5m

2.7ha до 25ha



## Пристап парцели и паркирање

Свака постојећа блоковска парцела тј. свака парцела формирана поделом или укрупњавањем блоковских парцела мора имати непосредан колски пристап на јавну саобраћајну површину. Паркирање је потребно решити изградњом паркинг места на парцелама на којима се гради објекат, унутар комплекса и/или у оквиру подземних гаража тако да се оствари минимални број паркинг места дефинисан за предвиђену намену. Није дозвољено паркирање у оквиру коридора.

## Зеленило

### *Линијско зеленило у коридорима саобраћајница*

Дрвореди уз саобраћајнице представљају важну категорију јавног зеленила, због позитивних заштитних ефеката (заштита од ветрова, буке, пожара) и естетског уобличавања. Дуж саобраћајница предвиђено је двострано постављање линијског зеленила. Могућа је детаљнија разрада положаја и врсте линијског зеленила у коридору саобраћајница пројектима саобраћајница, према смерницама из Плана и уз уважавање техничких норматива.

Линијско зеленило у оквиру коридора саобраћајница формирати у складу са: рангом и карактером саобраћајнице, ширином коридора, Законом о јавним путевима и Законом о безбедности јавног саобраћаја. Треба водити рачуна о правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

### *Зелене површине у оквиру блокова/парцела – интегрисане зелене површине*

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити мин 30-50% зелених површина, у зависности од намена, са пејзажно уређеним паркинг површинама. Зеленило у оквиру блокова/парцела, а посебно у оквиру производно - пословног комплекса, има значајно место у смислу стварања санитарно хигијенских, естетских и хуманих услова за рад.

Ободом граница комплекса тј. блока/парцела формирати заштитно линијско зеленило. Заштитно зеленило треба да чине аутохтоне и декоративне дендролошке врсте и партерно зеленило, првенствено због санитарно хигијенских услова (заштита од буке, атмосферских гасова, спречавање ширења пожара).

Избор врста садног материјала прилагодити основној функцији - заштити од штетних утицаја, заштити од пожара и поправљању предеоних и пејзажних вредности (аутохтоне, брзорасуће, декоративне врсте високих и средњих лишћара и четинара, жбунасте врсте и травне површине). Избегавати инвазивне и алергене врсте биљака, заступљеност аутохтоних врста не треба бити испод 50%.

## 3.2.2. Површине јавне намене

Планом ће бити дефинисана регулација јавних саобраћајних површина које су потребне за обезбеђивање приступа комплексима, уз омогућавање ефикасног и безбедног одвијања саобраћаја и спровођења адекватне имовинске припреме.

Саобраћајно решење треба да омогући примарно колски и теретни, али и пешачки и бициклически посредан пристап планираним садржајима, гаражама и простору за паркирање. **Приликом израде предвиђених урбанистичких пројеката за појединачне локације у оквиру обухвата Измена и допуна Плана, могуће је дефинисање нових приступних саобраћајница у свим облицима својине и прикључака на приступне саобраћајнице, осим прикључака на ободне државне путеве. За прикључење планираних целина на државне путеве који тангирају предметно подручје, предлажу се три потенцијалне локације кружних раскрсница које прате ритам планираних кружних укрштаја,**

### **надовезујући се на постојећи улични систем уз поштовање концепта планиране саобраћајне матрице.**

Планиране саобраћајнице треба да прихвате највећи део интерних кретања и усмере их на ободне доминантне саобраћајне токове са што мање саобраћајних уплива који би реметили постојећи ритам раскрсница.

У оквиру саобраћајних површина биће планирана јавна инфраструктура, за адекватно енергетско и комунално опремање планираног грађевинског подручја.

Трасе, регулационе ширине и елементи попречног профила саобраћајница биће детаљно дефинисани нацртом Плана. Сви укрштаји саобраћајница комплекса планираће се на адекватном растојању у односу на суседне укрштаје са геометријом према важећим прописима, стандардима и нормативима.

### **3.2.3. Енергетска одрживост насеља и заштита простора**

Правила грађења и уређења биће условљена и базирана на различитим концептима енергетски самоодрживих простора. Енергетска условљеност изградње нових зона, осим законских оквира енергетске ефикасности објеката, проистиче из анализираних ограничења у погледу неадекватне постојеће инфраструктурне опремљености локације.

Сва решења биће усмерена ка концептима нулте енергетске ефикасности, тј. ефикасно енергетске архитектуре највишег нивоа. У домену решења инфраструктуре, она ће бити усмерена ка концептима значајних смањења потреба за прикључење на јавну инфраструктурну мрежу, нарочито у погледу капацитета за прикључење на градску атмосферску канализацију.

### **3.2.4. Једновременост реализације планираних садржаја**

С обзиром на обим планиране изградње, фазна реализација планираних Целина биће дозвољена, али уз обавезу једновремене реализације различитих садржаја који су међусобно функционално повезани. Функционална условљеност садржаја који се морају истовремено реализовати биће утврђена и дефинисана Нацртом.

Обавезна је израда:

**Урбанистичког пројекта** за једну или више катастарских парцела. Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације прецизно ће се дефинисати планиране намене у оквиру дефинисаних компатибилности, интерна саобраћајна матрица, као и трасе и правци комуналне инфраструктуре, односно прикључци на мрежу, у свему према процедури за потврђивање урбанистичког пројекта утврђене Законом.

**Пројекта парцелације** који омогућава да се на једној катастарској парцели образује већи број грађевинских парцела и **Пројекта препарцелације** који омогућава да се на већем броју катастарских парцела образује једна или више грађевинских парцела, са обавезним прилогом – елаборатом геодетског обележавања.

Могућа је израда **Урбанистичко-архитектонског конкурса** којим се бира програмско, урбанистичко, композиционо или пејзажно решење за одређену локацију или идејно архитектонско решење за један или више објеката, као и партерно или пејзажно уређење делова или целине одређене локације. Израда урбанистичко-архитектонског конкурса је посебан инструмент уређења простора који могу уз сагласности условити Инвеститор и локална самоуправа.

### 3.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Прелиминарни биланс површина и процењена бруто развијена грађевинска површина (БРГП) дате су у Табели 2.

Табела 2: Прелиминарни биланс површина и процењена БРГП

Ознака целине	Претежна намена површина	Површина целине (ha)	БРГП (m <sup>2</sup> )
Целина СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	Простор у функцији активне и пасивне рекреације, спорта, угоститељства, уређеног зеленила и уређене водене површине	73,70	516 000
Целина РАДНА ЗОНА	Простор у функцији пољопривредних делатности, производње и пословања, трговине, услуга и становања посебног вида	308,00	10 785 000
Саобраћајне површине	Постојећи државни путеви ПА реда	0,1	-
	<b>Укупно</b>	<b>381,70</b>	<b>11 301 000</b>

### 3.4. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Спровођењем планских решења на предметном подручју, утврдиће се граница грађевинског подручја, омогућити реализација нове радне и спортско-рекреативне зоне које складно функционишу са непосредним окружењем, односно простора који су функционално и саобраћајно ефикасно повезани са општином и ободним блоковима изван његове границе, са усмеравањем капитала у складу са актуелним потребама.

Ван градско подручје у оквиру територије Туприје обилује природним лепотама и амбијентима, визурама и изузетним пејзажним карактеристикама које садрже потенцијал за развој нове Спортско угоститељске зоне града. У складу са аспектима одрживости и савременим урбанистичким правцима планирања и концептима развоја простора, заједно са реализацијом зелене инфраструктуре, рекреација и одмор кључни су за здрав развој друштва и становника једног града. Такође, увођење зоне за одмор, рекреацију и смештај у природи има врло значајну улогу у развоју туристичке понуде града, самим тим и економског просперитета општине.

Реализацијом планских мера, са привредним и спортско-рекреативним садржајима јавно доступним, биће омогућен висок стандард и квалитет рада, уз истовремени позитиван ефекат на квалитет живота шире урбане заједнице, која ће активно користити све садржаје доступне у новоформираним зонама.

**О Б Р А З Л О Ж Е Њ Е**  
**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**"ИНДУСТРИЈСКИ ПАРК ДОБРИЧЕВО"**

Измена и допуна Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево", у даљем тексту: Измена и допуна Плана, израђује се на основу Одлуке о изради Измене и допуне Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 4/24), у даљем тексту: Одлука о изради Измене и допуне Плана.

Изменом и допуном Плана обухваћен је потес уз Државни пут ПА реда бр. 186 (Р – 216) деоница Ћуприја-Деспотовац и Државни пут ПА реда бр. 160 (Р – 103) деоница Сење-Ћуприја.

Подручје Измене и допуне Плана обухвата катастарске парцеле на делу територије КО Ћуприја ван града, Супска, Иванковац и Сење. Коначан обухват Измене и допуне Плана биће дефинисан утврђивањем Нацрта.

Циљ израде Измена и допуне Плана је проширење границе Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр.43/19, 38/20 и 11/21) ради утврђивања, односно проширења границе грађевинског подручја за потребе планирања атрактивних локација намењених градњи привредних, спортско-рекреативних и туристичких садржаја уз преиспитивање саобраћајне матрице.

За потребе израде Измене и допуне Плана, извршена је анализа критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја Плана на животну средину, на основу које је Општинска управа општине Ћуприја донела Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину Измена и допуне Плана детаљне регулације "Индустријски парк Добричево" ("Сл.гласник општине Ћуприја", бр. 4/24), која је саставни део Одлуке о изради Измене и допуне Плана.

**ЈП Завод за урбанизам Ниш**  
в.д. Директор,

**Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.**

**Општинска управа општине Ћуприја,**  
Начелница,

**Милица Цветковић, дипл.правник**

## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 38. став 5. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 27 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр.32/19)

## ИЗЈАВЉУЈЕМ

Да је елаборат за рани јавни увид у **Измену и допуну Плана детаљне регулације "Индустријског парка Добричево"** усклађен са Законом и прописима донетим на основу Закона.

Одговорни урбаниста,

**Мариана Митић, дипл.инж.арх**  
(лиценца бр. 200 1455 14)

в.д. Директор,

**Иван Грмуша, дипл.инж.грађ.**

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

## ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана.....у сразмери
2. Обухват Измене и допуне плана..... Р 1:10 000
3. Постојеће стање коришћења простора и постојеће инфраструктурне  
мреже и објекти ..... Р 1:10 000
4. Планирана намена површина ..... Р 1: 10 000