1.ОПШТИ ДЕО

1.1. Правни и плански основ за израду плана

*Правни основ за израду Плана детаљне регу*лације *на потесу каменолом „Сушица“ - Здрављак* садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, број 72/09 и 81/09 – испр., 64/10 - одлука УС и 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 – УС 132/14 и 145/14 – одлука УС).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 64/15).
- Одлуци о приступању изради Плана детаљне регулације на потесу каменолом „Сушица“ - Здрављак, 06-171/17-I („Службени лист града Чачка“ бр. 19/2017).

Плански основ:
Плански основ за израду Плана детаљне регулације на потесу каменолом „Сушица“ - Здрављак је Просторни план града Чачка („Службени лист града Чачка“, бр. 17/2010).

1.2. Опис границе планског документа

Одлуком је утврђена и описана граница плана:

> *Планом детаљне регулације обухваћен је простор на падинама планине Јелице, односно југозападни део насеља Лозница и Атеница.*

Граница плана је предложена Просторним планом града Чачка и она је преузета приликом припреме материјала за Рани јавни увид.

Опис границе
Граница полази од Државног пута IIA реда, бр. 180 на северу и креће се ка југу границом катастарске парцеле 1801/1, К.О. Лозница. Затим прелази преко ове парцела и наставља границама к.п. 1804/2, прелази преко к.п. 1805/4 и даље иде границама к.п. 1799/1, 1799/2, 1798, прелази преко к.п. 2068/1, све у К.О. Лозница. Потом иде границама к.п. 1829, 1831/1, 1831/5, потом поново границом к.п. 1831/1, а онда и границама к.п. 1833 и 1834/1, све у К.О. Лозница. Овде прелази преко потока Сушица и наставља даље границама к.п. 1980, 1978/1, 1978/2, прелази преко к.п. 1976, а потом иде границама к.п. 1958/3, 1958/2, 1956/1, све у К.О. Лозница. Граница затим прелази преко к.п. 1955 и 1954/2, да би даље наставила границама к.п. 1954/1, 1953/1 и 2077, све у К.О. Лозница.Одавде граница наставља даље ка југозападу новопланираним општинским путем Јелица – Здрављак – Атеница, обухватајући и крајњи јужни део к.п. 2078 К.О. Лозница.
Граница Плана затим прати границу к.п. 1314/1, па границу к.п. 1312, након чега се поново враћа на границу к.п. 1314/1, обе у К.О. Атеница. Даље иде границама к.п. 1314/4, 1991/5, 1991/4, 1313/1, 1991/3, 1991/2, а онда се још једном враћа на границу к.п. 1314/1, све у К.О. Атеница. Овде граница Плана поново долази до општинског пута Јелица – Здрављак – Атеница и дуж њега иде ка западу, до к.п. 1307, К.О. Атеница. Од ове тачке, граница иде ка северу границама к.п. 1307, 1303, 1304, све у К.О. Атеница, као и границама к.п. 2014, 1941 и 1943, све у К.О. Лозница. Овде граница прелази преко потока Сушица, као и к.п. 1928 и 1929 и наставља ка северу границама к.п. 1841 и 1842/1, све у К.О. Лозница. Овде граница долази до некатегорисаног пута који води од државног пута до каменолома – Саобраћајница Б. Овом саобраћајницом граница иде ка западу, обухватајући и делове к.п. 1868, 1862 и 1861, све у К.О. Лозница.

Граница долази до к.п. 2068/1, К.О. Лозница, њеном северном границом иде ка западу, а потом се поново враћа на Саобраћајницу Б и њом долази до почетне тачке.

У обухват плана улазе следеће катастарске парцеле
К.О. Лозница
Целе катастарске парцеле: 1774/4, 1774/5, 1783, 1798, 1799/1, 1799/2, 1800, 1801/2, 1804/2, 1829, 1830, 1831/1, 1831/2, 1831/3, 1831/4, 1831/5, 1833, 1834/1, 1834/2, 1835/1, 1835/2, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840/1, 1840/2, 1841, 1842/1, 1842/2, 1843/1, 1843/2, 1844, 1845, 1846, 1847/1, 1847/2, 1848/1, 1848/2, 1849, 1850/1, 1850/2, 1941, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947/1, 1947/2, 1948/1, 1948/2, 1949/1, 1949/2, 1950, 1951/1, 1951/2, 1952, 1953/1, 1954/1, 1956/1, 1956/2, 1957/1, 1957/2, 1958/3, 1978/1, 1978/2, 1979 и 1980.
Делови катастарских парцела:
1774/1, 1774/2, 1774/3, 1775, 1776, 1792, 1801/1, 1805/4, 1851, 1852/2, 1856, 1857, 1861, 1862, 1868, 1928, 1929, 1956/3, 1958/2, 1959/3, 1959/7, 1959/8, 1962/1, 1962/2, 1962/3, 1962/4, 1963/3, 1963/4, 1963/6, 1963/8, 1967/1, 1967/2, 1968/1, 1972/2, 1976, 2068/1, 2070, 2077 и 2078.
К.О. Атеница
Целе катастарске парцеле: 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308/1, 1308/2, 1309/1, 1309/2, 1310, 1312, 1313/1, 1313/2, 1314/1, 1314/2, 1314/4, 1314/8, 1314/9, 1991/2, 1991/3, 1991/4 и 1991/5.
Делови катастарски парцела1311/1, 2001, 2014 и 2015.

План обухвата површину од 75,81 ha.

Коначна граница обухвата биће дефинисана кроз Нацрт плана.

1.3. Извод из планских докумената вишег реда

1.3.1. Извод из Просторног плана града Чачка

ПРИРОДНИ РЕСУРСИ
Руда дијабаза евидентирана је на Јелици. У њеној грађи учествују дијабази заједно са спилитима, као чланови дијабаз-рожњачке формације. Локације дијабаза су: Грујине ливаде, Падина клика и Премићска река. Ове стене су погодне за индустрију грађевинског материјала, а нарочито за добијање стаклене вуне. Испитивања су показала да је квалитетан за потребе путне привреде. Дијабаза има у пределу Каблара и места Главаја у Јанчићима. Испитивање је показало да се налазе велике резерве дијабаза на овом локалитету, - око 2.896.000 m³, доброг квалитета. Знатна налазишта кречњака налазе се на ободним брдско планинским масивима.

ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА
Планински (зелени појас) треба посебно заштитити обзиром на могућност резервисања овог простора за рекреативне сврхе, водоснабдевање и еколошке стандарде. Примарно је решити проблем нелегалне изградње викенд насеља, као и интересовања за експлоатацију камена на планини Јелици. Имајући у виду вишеструке вредности простора града програмом плана који се односи на развој туризма неопходно је ускладити туристичку понуду са природним карактеристикама и ресурсима, у виду планског резервисања простора за одређену намену која је примарна за његов развој.

РАЗРАДА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ДРУГИМ ПЛАНОВИМА
План детаљне регулације на потезу „Сушица“-„Здрављак“-Градина

ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ
Планирани општински пут Јелица – Здрављак – Атеница
Планираним општинским путем на Јелици спаја се регионални правац ка Гучи Р-117 поред одмаралишта Здрављак повезује се са општинским путем у Атеници Л-327. Оријентациона дужина пута је око 5 km.

1.4. Општи циљеви израде плана

Циљ израде Плана детаљне регулације на потесу каменолом „Сушица“ - Здрављак је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења плана су:

- Стварање планског основа за проширење постојећег каменолома
- Стварање планског основа за прецизно одвајање јавног 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

Грађевинско подручје

Простор у обухвату плана је слабо изграђен. На њему се налази свега пар објеката у функцији повременог становања, у оквиру пољопривредних и шумских површинама, као и пар објеката у функцији Института за воћарство, који су у лошем стању. У близини објеката Института се налази некада веома популарно одмаралиште за децу „Здрављак“, које је руинирано. У оквиру постојећег каменолома се, такође, налази неколико објеката у функцији намене. На предметном простору се налазе и две трафостанице.

Намена површина

Највећу површину у обухвату плана заузима земљиште под шумском вегетацијом. Вегетацију чине високе и изданичке шуме, које су махом лошег квалитета, пете, шесте и седме катастарске класе. Шуме су посебно деградиране на падинама око каменолома.
Следеће по заступљености су пољопривредне површине, које углавном чине воћњаци, у власништву Института за воћарство, али и они у приватном власништву. Поред воћњака, на предметном простору су у мањој мери заступљене и оранице, баште и ливаде.
Значајну површину у обухвату заузима каменолом у власништву Акционарског друштва Путеви Чачак. Каменолом на овом месту постоји годинама уназад, а камен се експлоатише на основу решења издатих од стране Министарства рударства и енергетике.
Становање је заступљено тачкасто на две локације, у виду појединачних стамбених објеката, који се користе повремено, као викендице.
У југоисточном делу обухата налази се дечије одмаралиште Здрављак, које је последљих година изван употребе, јер је у потпуности руинирано.
Кроз обухват протиче поток Сушица. Током већег дела године, поток има тенденцију да пресуши.
Остале површине чине саобраћајнице са припадајућим зеленилом. На предметном простору је присутно неколико некатегорисаних локалних путева који су делом трасирани кроз катастарске пацеле у јавној својини (парцеле пута), а делом преко приватних парцела. Осим ових, у обухвату се налази и мрежа пољских и шумских путева, који немају своје катастарске парцеле.

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.

2.2. Саобраћајна инфраструктура

2.2.1. Друмски саобраћај

Саобраћајно-географски положај
Повезаност каменолома „Сушица“ и руинираног дечијег одмаралишта „Здрављак“ у саобраћајном смислу се остварује преко некатегорисаних путева као веза са државним путем IIA реда бр. 180 (Чачак-Гуча-Ивањица). Некатегорисани пут на катастарској. Парцели бр. 2068/1 КО Лозница (Радни назив Саобраћајница А) је обухваћен Планом у дужини од 625м. Коловоз ове саобраћајнице насут је дробљеним агрегатом у ширини од 3-5м. У зони самог каменолома коловоз је знатно шири.
Некатегорисани пут ширине 3-4м (без асфалтног застора) који води према дечијем одмаралишту „Здрављак“ одваја се од пута за Граб. Сам прилаз одмаралишту је потпуно неуређен земљани пут ширине око 3.5м, обрастао растињем.
Остале комуникације које улазе у простор Плана представљају приступе до објеката у оквиру пољопривредних имања.
У захвату Плана готово да нема саобраћајница са застором од асфалта (само контактни - главни правци), а углавном су са застором од макадама (шљунка) или без икаквог застора.

2.2.2. Оцена постојећег стања

- Друмски саобраћај на подручју које је предмет разраде Планом је некомплетан и недовољно развијен.
- Техничко – експлоатационе карактеристике веома лоше, недовољна ширина пратећих елемената попречног профила и сл.

Саобраћајна мрежа на подручју Плана се мора употпунити и развити, у смислу реконструкције постојећих саобраћајница, у виду проширења попречних профила, а у оквиру просторних ограничења.

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

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m^2)
СТАНОВАЊЕ	4.903,81
ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ	408.698,46
ПОЉОПРИВРЕДНЕ ПОВРШИНЕ	216.608,47
ВОДОТОК	4.852,18
КАМЕНОЛОМ	88.429,29
ДЕЧИЈА ЗАШТИТА	9.415,25
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	25.173,55
УКУПНО	**758.081,01**

3. ПЛАНСКИ ДЕО

3.1. Планирана претежна намена површина

Анализом постојећег стања и проценом развојних могућности, а на основу стечених обавеза из планова вишег реда, дошло се до решења саобраћајне мреже са претежним наменама у оквиру предметног простора, као и до дефинисања грађевинског подручја, у оквиру кога је земљиште подељено на површине јавне и остале намене.

Земљиште изван грађевинског подручја

Обухвата површину од 46,19 ha.

Из грађевинског подручја су изузете површине у функцији шуме, пољопривреде и водотока. Ове површине заузимају највећу површину на простору плана.

- **Шумско земљиште**

Шумско земљиште се планира на локацијама на којима и сада постоји шумска вегетација.
Постојећу шумску вегетацију штитити од неконтролисане сече. Такође, потребно је вршити пошумљавање на местима на којима је сечом деградиран шумски фонд.
У оквиру шумског земљишта могу се организовати трим стазе, одморишта и други видови рекреације у природи.
Уређивање земљишта у оквиру ове зоне вршити у складу са одредбама *Закона о шумама.*

- **Пољопривредно земљиште**

Пољопривредно земљиште је планирано на више локација у обухвату, на неколико парцела у северном и средишњем делу, као и на једној већој површини у јужном делу обухва, а на којој се и сада налазе воћњаци у власништву Воћарског института.
Површине опредељене као пољопривредно земљиште, на којима је, због морфологије терена, отежано бављење пољопривредом, могуће је користити као шумско земљиште.
Ово земљиште је опредељено за бављење пољопривредом, уз могућност изградње објеката у функцији пољопривреде, а у складу са *Законом о пољопривредном земљишту*.
На пољопривредним површинама је могућа изградња мини фарми, мини млекара, хладњача, објеката за пољопривредну механизацију или других садржаја у функцији пољопривреде.

- **Водно земљиште**

Кроз обухват плана протиче поток Сушица, за који је у једном делу тока предвиђено уцевљење, док се други део задржава у свом природном току, без планиране регулације и као такав остаје изван грађевинског подручја.

Грађевинско подручје

Грађевинско подручје чине две површине намењене за изградњу и уређење, а међусобно су раздвојене шумским и пољопривредним земљиштем.

Површина грађевинског подручја је **29,62 ha.**

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

- *површине јавне намене* обухватају 2,91 ha
- *површине остале намене* обухватају 26,71 ha

3.1.1. Површине јавне намене

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Зона водотока
- Саобраћајне површине

- **Зона водотока**

Кроз обухват Плана протиче поток Сушица. Планом је предвиђено његово уцевљење на делу тока који протиче између површина опредељених за каменолом. Приликом експлоатације, потребно је водити рачуна о заштити будућег цевовода.

- **Саобраћајне површине**

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:
- реконструкција, модернизација и доградња постојећих саобраћајница и трасирање нових приступних, у циљу опслуживања постојећих и планираних садржаја

Планирана мрежа саобраћајница у захвату плана је последица потврђивања постојећих праваца као и квалитетно опслуживање садржаја у оквиру граница Плана уз максимално коришћење изграђене саобраћајне мреже.

- ***Саобраћајне везе насеља са окружењем***

Реализацијом планиране реконструкције саобраћајне мреже остварио би се висок ниво повезаности простора са непосредном околином.

Друмски саобраћај

1. Основна или примарна саобраћајна мрежа
Чине је саобраћајнице намењене проточном саобраћају којима се обавља основни транспортни рад свих видова моторног површинског саобраћаја и то су:

- Саобраћајница А, односно планирани општински пут Јелица – Здрављак – Атеница. Ова саобраћајница пружа се од државног пута IIA реда бр. 180 (Чачак-Гуча-Ивањица), поред одмаралишта Здрављак и повезује се са општинским путем у Атеници број 123-27 (Трнава-Атеница). Попречни профил саобраћајнице А планиран је са коловозом ширине 6м и тротоарима/банкинама са обе стране ширине 1.5м.
- Саобраћајница Б планирана је по постојећој траси од Државног пута IIA реда бр. 180 (Чачак-Гуча-Ивањица) на км 5+494 до каменолома и даље кроз шумско земљиште, ван границе Плана. Профил саобраћајнице Б планиран је са коловозом ширине 6м и обостраним банкинама ширине по 1м.

2. Остале саобраћајнице
- Саобраћајница В - приступна
  Планирана је по постојећој траси са слепим завршетком. Пружа се до саме катастарске парцеле дечијег одмаралишта где је предвиђен паркинг простор за путничке аутомобиле. Попречни профил ове приступне саобраћајнице чине коловоз ширине 5м, тротоар са једне стране ширине 1.5м и банкина са друге стране ширине 0.5м
- Атарски путеви

Потврђени су у оквиру припадајуће катастарске парцеле

3.1.2. Површине остале намене

- **Зона каменолома**

Зона каменолома се планира у северном делу обухвата, на простору који заузима површину од 24,93 ha.
Овим планом се предвиђа проширење постојеће површине за експлоатацију камена.
У периоду од 2000. до 2011. године извршен је већи број истраживања, која су показала да се на предметним површинама налазе значајне залихе кречњачког материјала. Министарство рударства и енергетике је, користећи се резултатима истраживања, издало низ решења којима се дефинишу експлоатациона поља на овом простору.
Зона експлоатације је овим планом предвиђена са обе стране потока Сушица, док је за део потока предвиђено уцевљење дуж његовог природног корита у обухвату Плана.
Експлоатација ће се вршити према условима надлежног министарства.

- **Зона дечије заштите**

На површини на којој се налази дечије одмаралиште, предвиђа се задржавање ове намене. Локација има значајане амбијенталне вредности, као и потенцијал за рекреацију и едукацију у природи, због богате шумске вегетације у свом залеђу, али и због великих површина под воћњацима Института у непосредном окружењу.
Потребно је заменити постојеће објекте који су у јако лошем стању и на којима није могуће вршење санације.
Могућа је изградња јединственог објекта или формирање комплекса. Објекте пројектовати тако да се уклапају у природно окружење.
Поред смештајних капацитета, предвидети и просторије за дневни боравак деце, за игру и едукацију, просторије за припрему и сервирање хране, магацинске просторе, просторије за прву помоћ и друго.
Предвидети уређење слободних површина на отвореном. При томе тежити формирању визуелно и амбијентално пријатних простора, безбедних за боравак деце. Предвидети терене за спорт и рекреацију, али и површине за игру. Слободне површине повезати са шумом у окружњу, како би се повећале могућности за рекреацију.

- **Зона становања повременог карактера**

Планира се на две локације у обухвату Плана, на којима се и сада налазе викендице. Свака локација одговара површини која је потребна за егзистирање појединачних објеката. Прва се налази северозападно од каменолома, а друга северно од локалног пута који води ка одмаралишту „Здрављак“.
Постојећи објекти се могу задржати у постојећим габаритима, заменити новим или се доградити или реконструисати.

3.2. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m^2)
З Е М Љ И Ш Т Е И З В А Н Г Р А Ђ Е В И Н С К О Г П О Д Р У Ч Ј А	
Пољопривредно земљиште	293.754,60
Шумско земљиште	166.250,59
Водно земљиште – Поток Сушица	1.924,26
УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	**461.925,45**
Г Р А Ђ Е В И Н С К О П О Д Р У Ч Ј Е	
ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	
Зона каменолома	249.309,26
Зона дечије заштите	12.577,82
Зона становања повременог карактера	5.174,51
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Зона водотока – Поток Сушица	2.972,37
Саобраћајне површине	26.117,60
УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	**296.151,56**
УКУПНО	**758.081,01**

4. ЗАКЉУЧАК

План детаљне регулације на потесу каменолом „Сушица“ - Здрављак биће плански основ за проширење постојећег каменолома „Сушица“, као и за унапређење услова коришћења предметног простора, кроз стварање могућности за адекватно опслуживање простора комуналном и саобраћајном инфраструктуром.

фебруар, 2018. год.