

## 1. ОПШТИ ДЕО

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

*Правни основ* за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације за Овчар Бању на територији града Чачка* садржан је у:

- Закону о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14-УС, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон и 9/20).
- Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/19).
- Одлуци о изради *Измена и допуна Плана генералне регулације за Овчар Бању на територији града Чачка*, број 06-5/2021-I („Службени лист града Чачка“, бр. 3/2021).

*Плански основ* за израду *Измена и допуна Плана генералне регулације за Овчар Бању на територији града Чачка* (у даљем тексту *Измене и допуне ПГР-а*) су:

- Просторни план града Чачка („Службени лист града Чачка“, бр. 17/2010)
- Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“ („Сл. гласник РС“, бр. 46/2019).

### 1.2. Опис границе планског документа

Одлуком је утврђена и описана граница *Измена и допуна ПГР-а*, која се односи на цео простор плана чија се измена врши:

На североистоку обухвата, граница плана се поклапа са северном границом к.п. бр. 2352/3. Идући ка западу, граница се поклапа са делом северозападне границе к.п. бр. 2352/1, потом прелази преко к.п. бр. 1756/1 и даље прати североисточну, северозападну и југозападну границу к.п. бр. 1756/4, да би још једном прешла преко к.п. бр. 1756/1 и поново се вратила на северозападну границу к.п. бр. 2352/1. Пратећи ову, а потом и западну границу исте парцеле, граница плана долази до к.п. бр. 1756/26, прати њену северну, западну и јужну границу и наставља ка југу западном границом к.п. бр. 2352/8 и делом западне границе к.п. бр. 2352/2. Обухвата к.п. бр. 2352/5, пратећи њену северну и западну границу, а потом се поново враћа на западну границу к.п. бр. 2352/2 и из најјужније тачке западне границе прелази преко к.п. бр. 1756/14 и долази у најближу граничну тачку ове парцеле. Из ове тачке, граница плана прелази преко к.п. бр. 1756/5 и долази на северну границу к.п. бр. 2311. Граница плана даље прати северну, а онда и западну границу к.п. бр. 2311. Даље наставља у истом правцу преко к.п. бр. 1756/6, потом скреће ка западу, и даље прелази преко к.п. бр. 1756/6, и једним делом се поклапа са њеном јужном границом. Граница плана потом прелази преко јужног дела к.п. бр. 1756/13 и долази на границу између ове и к.п. бр. 2351/2 и идући ка северу, прати ову границу. Потом наставља северозападном границом к.п. бр. 2351/2. Затим, граница плана прати границе к.п. бр. 2371/1, обухватајући ову парцелу. Потом се граница плана поклапа са источним границама к.п. бр. 2352/4 и 2352/3 и долази у своју почетну тачку.

Све побројане парцеле налазе се у катастарској општини Врнчани.

Конечна граница предметног планског подручја биће дефинисана приликом припреме и стручне контроле нацрта плана.

Површина обухвата износи **31,85** ha.

---

### **1.3. Предмет Измена и допуна ПГР-а**

---

Предмет Измена и допуна ПГР-а је План генералне регулације за Овчар Бању на територији града Чачка, у целини.

Изменама и допунама Плана генералне регулације се приступа по иницијативи ЈУ „Туристичка организација Чачка“ у циљу усаглашавања плана са Уредбом о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“ коју је донела Влада Републике Србије, као и стварања могућности за извођење многих пројеката који су у плану ЈУ „Туристичка организација Чачка“, а који до сада нису могли бити реализовани. Измене и допуне Плана генералне регулације су неопходне како не би дошло до застоја у развоју Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“ и туристичког потенцијала наведеног подручја.

С обзиром да се кроз Измене и допуне ПГР сагледава читав захват важећег плана, у току израде размотриће се и остали предлози и захтеви и уградити у план, уколико су исти оправдани.

---

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

---

#### **1.4.1. Извод из Просторног плана града Чачка**

---

*Предметни простор је према смерницама Просторног плана града Чачка одређен за даљу планску разраду планом генералне регулације.*

#### **III ПРИНЦИП И ПРОПОЗИЦИЈЕ КОРИШЋЕЊА, УРЕЂЕЊА И ЗАШТИТЕ ПЛАНСКОГ ПРОСТОРА**

#### **5. МЕРЕ ЗАШТИТЕ, УРЕЂЕЊА И УНАПРЕЂЕЊА ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

#### **5.1. РАЗВОЈ ТУРИЗМА, ОРГАНИЗАЦИЈА И УРЕЂЕЊЕ ТУРИСТИЧКИХ ПРОСТОРА (РЕФЕРАЛНА КАРТА 4)**

...

Град Чачак располаже са значајним бањским потенцијалом. На простору Града се налазе три бање.

Овчар Бања се налази у Овчарско-кабларској клисури, удаљена 17км од Чачка и исто толико од Пожеге, окружена шумовитим планинама Овчаром и Кабларом.

...

Приоритет у области туризма представља развој бањско-лечилишних центара (бања Горња Трепча, Овчар Бања и Слатинска бања) и Овчарско-кабларске клисуре (проглашено заштићено природно добро изузетних одлика И категорије I“Сл. гласник РС“ бр 16/2000) са културно-историјским споменицима.

...

Детаљна намена, садржај, начин изградње и мере заштите простора намењених туризму дефинисаће се

одговарајућим урбанистичким плановима и стратегијом и програмом развоја туризма Чачка.

#### IV. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

...

#### 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У ПЛАНИРАНОЈ МРЕЖИ НАСЕЉА

...

##### Бањска насеља

Посебна категорија у мрежи насеља је бањско насеље са функцијом природног лечилишта, која их издваја од осталих насеља. Развој бањских лечилишта је једна од окосница развоја туризма у Граду.

У ову категорију насеља спадају Горња Трепча, Овчар Бања и Слатинска бања.

Да би ова насеља добила статус бање, с обзиром на чињеницу да нису проглашена за бање, а утврђено је да су са становишта коришћења термоминералних вода у балнеолошке сврхе интересантна подручја лечилишта, у будућем периоду морају да испуне одређене услове за упис у регистар бања према Закону о бањама.

Сматра се да су испуњени услови у погледу уређености и опремљености ако бања има:

- сертификате о природним лековитим и рекреативним факторима потребног квалитета и квантитета издате од стране надлежних институција
- организовану здравствену службу;
- објекте и уређаје за коришћење природног лековитог фактора;
- објекте за смештај и боравак посетилаца;
- одговарајуће комуналне и друге службе и објекте (водовод, канализација, саобраћајнице, ПТТ и електрообјекте и јавне зелене и рекреационе површине).

За бање је потребно донети одговарајуће планске документе, у складу са прописима о планирању и

уређењу простора. Планом се обезбеђује, поред осталог, заштита и очување природних лековитих фактора у бањи, спречавање активности које могу нарушити основна обележја и својства бање, услови уређења и изградње на том подручју и стварање услова за развој здравствених, рекреативних и туристичких функција бање.

Да би бање могле успешно развијати своје основне функције (лечилишну и здравствено-рекреативну и рекреативно-туристичку) морале би испунити више захтева:

- Да се обезбеди заштита и рационално коришћење основног и специфичног феномена
- термоминералних извора који представљају примарну вредност и природну реткост, тј. главно
- обележје индивидуалности бања и централну тачку у просторној организацији бањских места
- Заштитити и унапредити бањски амбијент, који је услов одржања њихове лечилишне и рекреативне
- улоге, са његовим обликовањем у складу са локалним специфичностима
- Урбанистичко развијање кроз функционалну организацију и међусобну повезаност свих служби,
- делатности и објеката.
- Квалитетно инфраструктурно опремање
- Очување природне средине

Развој бања треба да се одвија у правцу развоја здравственог туризма заснованог на проширењу постојећег обима здравствених услуга и увођење нових. С обзиром да су бање засноване на лековитом фактору треба их усмерити ка специјалистичко-лечилишним функцијама сходно лековитим својствима термоминералних вода.

Здравствене услуге треба укључити у туристичку понуду, кроз успостављање здравствено-рекреативног програма.

С обзиром да у протеклом периоду није било довољно улагања у ове просторе, заступљен је само сезонски туризам и делимично контролисана или неконтролисана лечилишна функција. Зато је потребно у планираном периоду проширити обим функција и увести нове, како би се продужила сезона и употпунила понуда у погледу бањских садржаја.

Развој бањских насеља мора да се одвија у правцу њихове мултифункционалности (разноврсност садржаја спортско-рекреативних, културно-забавних и др.), те проширивање понуде и повезивање са активностима и садржајима других врста туризма (планински, сеоски, верски, еколошки туризам и сл.), али и активирањем туристичких локалитета и садржаја у окружењу (рекреација на води, риболов, планинарење, пешачке стазе, културно-историјски споменици и др.).

Бањски простор уредити тако да пружа:

- висок ниво доступности урбаних услуга
- разноврсност, квалитет и квантитет услуга (кроз јавни и приватни сектор)
- квалитетан јавни простор
- повољну културну климу.

Бањска насеља обухватају следеће неопходне садржаје:

- уређени бањски центар
- туристичко бањски и рехабилитациони центар
- становање (породично и вишепородично)
- смештајне и угоститељске капацитете (хотели, апартмани, виле и др.)
- јавне функције
- централне функције (терцијарни и квартални сектор)
- уређене зелене површине
- спортско-рекреативне садржаје
- уређене каптиране изворе и др.

...

### **3. ЗОНЕ И ПОЈАСЕВИ ЗАШТИТЕ ОДРЕЂЕНИ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ**

#### **3.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Уредбом Владе Републике Србије, Овчарско-кабларска клисура је проглашена за предео изузетних одлика прве категорије („Сл. гласник РС”, бр.16/2000).

Клисура Западне Мораве, између планина Овчар и Каблар је стављена под заштиту као предео изузетних одлика.

На подручју Овчарско-кабларске клисуре установљен је режим заштите II и III степена.

Подручје режима заштите II степена обухвата површину од 542,77,00ha и почиње на северном ободу заштићене околине Манастира Никоље, па ка североистоку, испод самог пута Овчар Бања - Видова до западног улаза у тунел и даље ивицом пута ка југу све до источног улаза у тунел на меандру Рапајловача и праволинијски сече меандар и ток Западне Мораве у правцу почетне тачке. Подручје режима заштите III степена је површине 1.707,23,00 ha и обухвата простор између граница природног добра и подручја режима заштите II степена. На заштићеном подручју Овчарско-кабларске клисуре, у режиму III степена заштите, забрањено је:

- изводити радове и активности које би нарушиле геоморфолошке одлике подручја (експлоатација бигра, камена, шљунка и других минералних сировина, отварање позајмишта земље, одлагање и депоновање земљишта и другог материјала,

- каптирање извора или делова водотока), обављати друге делатности и изводити радове којима се угрожавају вредности предела изузетних одлика
- градити објекте на заштићеном подручју, осим на подручју Овчар Бање и на парцелама староседелачких сеоских домаћинстава и манастирских комплекса и на локалитетима утврђеним планским актима и одлукама Града.
  - депоновати комунални и индустријски отпад, шут, секундарне сировине ...
  - уклањати вегетацију у обалном појасу, облагати обале бетоном и другим неприродним материјалима, као и заграђивати плацеве у приобалном појасу
  - сећи или уништавати дрвеће, жбуње и осталу вегетацију на странама клисуре, као и на осталим деловима подручја кад се тиме угрожава биолошка разноврсност и стабилност природних екосистема и изазивају процеси ерозије
  - узнемиравати, уништавати и сакупљати врсте флоре и фауне заштићене као природне реткости
  - уносити стране дивље врсте животиња, као и стране дивље врсте биљака, осим за потребе спречавања ерозије и клизишта у грађевинским подручјима и потребе гајења агрокултура на пољопривредним површинама сеоских домаћинстава
  - прибављати акумулације пре доношења програма унапређења рибарства
  - ловити дивљач, осим санитарног лова

На делу подручја Овчарско-кабларске клисуре, који је у режиму II степена заштите, осим забране из режима III степена заштите, забрањено је:

- градити било које објекте, укључујући и привремене планинарске и шумарске објекте, као и објекте за спортски риболов...,
- трасирати нове планинарске стазе,
- каптирати изворе и захватати воде из водотока,
- сакупљати и користити прописане врсте,
- ловити дивљач.

На подручју Овчарско-кабларске клисуре обезбеђује се уређење и коришћење простора у складу са прописаним режимом заштите на начин којим се омогућава очување природних вредности и споменика културе унапређивање шума, вода, биљних и животињских врста, инфраструктурно опремање простора за потребе туризма и рекреације, реконструкција постојећих и изградња нових објеката у складу са планским актима и условима заштите, научно-истраживачки рад и презентација природних вредности и културних добара.

#### **1.4.2. Извод из Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“**

*Предметни простор је у целини зашао у обухват ППППН Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“. Највећи део планског простора налази се у заштићеном подручју са режимом заштите III степена природних и културних добара. Мањи део налази у подручју са II степеном заштите културних добара и у њему се налази НКД – Споменик културе од великог значаја са режимом заштите I степена културног добра и тај простор се налази у оквиру обухвата детаљне разраде ППППН, па овим Изменама и допунама ПГР-а неће бити третиран.*

### **III. ПЛАНСКА РЕШЕЊА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ**

#### **1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ**

##### **1.1. Заштита подручја Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“**

...

На делу заштићеног подручја са режимом заштите III степена главне мере заштите су:

а) забрана изградње објеката, осим:

- изградње, реконструкције, доградње и одржавања стамбених, економских и помоћних објеката пољопривредних домаћинстава, манастира и објеката јавне намене у оквиру постојећих грађевинских или суседних, просторно блиских парцела;
- изградње и реконструкције објеката туристичког смештаја, угоститељства, других услужних, занатских, јавних, стамбених и породичних објеката за одмор у оквиру грађевинских подручја насеља Овчар Бања, утврђених урбанистичким плановима и на другим деловима подручја који су овим планом и/или другим просторним плановима утврђени као зоне изградње, и то: 1. Зона „Нова пруга” у Видови између Западне Мораве и нове железничке пруге (наспрам манастира Ваведење), 2. Зона „Видовска обала” у прибрежном делу акумулације „Међувршје” између бране и Видовског тунела, 3. Зона „Кривајица-Пејичина кривина” на простору трећег, најнизводнијег меандра, 4. Зона „Рапајловача – Стара пруга” између Јовањског и Видовског тунела и 5. Зона „Трбовац” са десне стране Западне Мораве, низводно од манастира Преображење;

## 2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 2.1. Споменичка целина „Овчарско-кабларски манастири”

Главне мере заштитног режима III степена су у највећој мери подударне са мерама утврђеним за режим заштите III степена предела изузетних одлика и обухватају:

- забрану изградње објеката који могу изазвати оштећивање или уништавање материјалних садржаја културних вредности или величином, обликом, изгледом и функцијама могу имати значајан неповољан утицај на карактеристична обележја предела;
- забрану отварања каменолома и експлоатације минералних сировина, осим термалних вода и забрану или ограничење коришћења других природних ресурса (шуме, земљиште, воде) уколико је индикован значајан неповољан утицај на културне вредности и предео;
- забрану одстрела дивљачи.

## 3. ТУРИЗАМ

...

Активираће се развој образовног туризма чији је један од циљева стицање конкретних знања кроз осмишљене програме, посебно намењене деци и младима у стицању функционалног знања и развоју креативности. Предвиђа се развој образовног туризма, кроз различите форме везене за школски програм, живот на селу (образовне фарме), практичан рад (центри забаве и образовања, рурални тематски центри), истраживање природе (центри открића) и др. Центар образовног туризма може бити издвојено одељење ОШ „Ратко Митровић” из Чачка које се налази у Овчар Бањи.

...

Спа и велнес туризам развијаће се у Овчар Бањи, са планираним хотелским и бањским капацитетима, као и рекреативним садржајима, утврђеним Планом генералне регулације за Овчар Бању, на територији града Чачка („Службени лист града Чачка”, број 14/13, у даљем тексту: ПГР за Овчар Бању на територији града Чачка). Комплетирање туристичке понуде захтева и уређење и инфраструктурно опремање аутокампа у Овчар Бањи, с обзиром да кампинг има узлазну тражњу на европском тржишту.

...

Туристичка понуда и туристички производи биће просторно организовани у неколико туристичких зона:

1. Зона културног и верског туризма,
2. Зона природе,
3. Зона бањског центра, спа и велнес туризма (са визитор/образовним центром ПИО „Овчарско-кабларска клисура”),
4. Зона акваторија,
5. Зона руралног туризма.

...

Једини туристички центар на подручју просторног плана представља Овчар Бања, као зона бањског центра. У Овчар Бањи предвиђен је визитор центар „Овчарско-кабларске клисуре” као и центар образовног туризма. Преостали простор подручја бање (дефинисан 2011.) обухваћен је туристичким зонама природе, културног и верског туризма и зоном акваторије.

Зону акваторија формирају језера са свим хидротехничким и хидроенергетским објектима, полигонима за спортове и рекреацију на води, пристанима за пловила у функцији путева културе и природе, посматрања птица и др. За потребе локалних корисника из Чачка планира се уређење плажа и понтона за привез малих пловила на Међувршком језеру.

Локација марине код Овчар Бање коначно ће се дефинисати локалним планским документом уз обавезне консултације са управљачем ПИО и прибављањем услова од Завода за заштиту природе Србије и надлежног водопривредног предузећа.

...

## **V. ИМПЛЕМЕНТАЦИЈА ПРОСТОРНОГ ПЛАНА**

### **2. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА**

2.1. Смернице за спровођење Просторног плана у другим планским документима и однос према донетим планским документима

Важећи плански документи донети до дана ступања на снагу овог просторног плана, примењују се на следећи начин:

1. не примењују се плански документи у границама ПИО „Овчарско-кабларске клисуре” и целине „Овчарско-кабларски манастири” (део обухвата режима I и II степена заштите непокретних културних добара-детаљна регулациона разрада, целине I-X, део обухвата режима II и III степена заштите природе и III степена заштите непокретних културних добара, део обухвата површина водног земљишта);
2. **примењује се, као изузетак, ПГР за Овчар Бању на територији града Чачка („Службени лист града Чачка”, број 14/13), у делу површина изван режима I и II степена заштите манастира Благовештење;**

---

### **1.5. Општи циљеви израде плана**

---

Циљ израде Измена и допуна ПГР-а је утврђивање мера, правила грађења и начина коришћења и уређења земљишта, као и заштите планског подручја.

Основни циљеви израде и доношења плана су:

- усклађивање са смерницама које даје Просторни план града Чачка („Службени лист града Чачка“, број 17/2010) и Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика “Овчарско - Кабларска клисура (“Сл. гласник РС”, бр. 46/2019).
- препознавање туристичке понуде овог бањско-лечилишног насеља,
- плански развој туризма усклађен са очувањем животне средине и унапређењем природних вредности - одрживи развој,
- заштита и рационално коришћење термоминералних извора који представљају
- примарну вредност и природну реткост,
- иницирање и стимулисање развоја активности комплементарних туризму,
- подизање нивоа угоститељских услуга,
- планирање и опремање здравствено–лечилишних комплекса,
- санација и уређење заштићених културно-историјских споменика,
- планирање објеката за ловни и риболовни туризам,

- повећање нивоа саобраћајне и комуналне инфраструктуре, која је од примарног значаја за даље функционисање бање и формирање њеног дефинитивног просторног карактера,
- дефинисање правила уређења и правила грађења,
- одређивање површина јавне намене,
- стварање услова за реконструкцију и изградњу објеката са различитим типовима становања који ће са пратећим садржајима у свом склопу омогућити функционисање бање као туристичког центра,
- стварање услова за обезбеђење смештајних капацитета високе категорије, спортско рекреативних садржаја и других пратећих комерцијалних садржаја,
- заштита природне и културне баштине,
- унапређење животне средине.

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)
- Уредбом о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“ („Сл. гласник РС“, бр. 46/2019).
- Могућностима геоморфолошких карактеристика терена, потребама привредних субјеката и других корисника простора, као и принципима заштите животне средине.

## 2. АНАЛИЗА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 2.1. Опис постојећег стања и начин коришћења простора

Тренутно је предметни простор у функцији:

*Становања* које је заступљено као породично и вишепородично, а које је углавном повременим карактера. Јако мало је станова у којима се стално живи. Становање је организовано у објектима који су постављени по принципу објекат парцела, али пре свега у власничком смислу, док се око сваког објекта налази површина као припадајућа функционална целина са својим објектом.

*Привреде* која је заступљена кроз објекте и површине за потребе функционисања ХЕ «Електроморава», где се у оквиру предметног простора налазе подземна постројења са својим прилазима и објекти за техничко одржавање.

*Комерцијалних делатности* које су заступљене у неколико пословних објеката.

*Администрације* која је заступљена кроз делатности Месне заједнице, Туристичке организације и поште која је организована у делу објекта у коме се одвија и трговина и друге централне функције.

*Туристичких садржаја* који су заступљени у објектима за туристички смештај, угоститељство, инфо пункт и продаја сувенира. Неки од ових објеката на предметном простору егзистирају дужи низ година и претрпели су мале интервенције у погледу побољшања услова коришћења а што није дало значајног напредка у развоју бање.

*Комуналних делатности* које су углавном заступљене у објектима који подржавају инфраструктуру и месно гробље.

*Здравства* које је заступљено кроз Дом здравља.



*Спорта и рекреације* који се одвијају на прилично неуређеним и неорганизованим површинама.

*Манастира Благовештење* који у оквиру предметног простора заузима значајно место како у постојању комплекса тако и у погледу својине над земљиштем.

*Зеленила* које је заступљено у виду шумске вегетације, зеленила у форланду реке, аутохтоне вегетације, уређених зелених површина са просторима за игру деце, као и зеленила које је организовано у оквиру доминантних намена које подржава.

*Саобраћајних површина* које су заступљене у виду државног пута I реда, напуштене трасе магистралног пута која има карактер насељске саобраћајнице, као и саобраћајница које се развијају кроз насеље и на које се ослањају саобраћајно-манипулативне површине које прожимају предметни простор. Кроз предметни простор развија се и траса железничке пруге која својим коридором заштите ограничава предметни простор.

*Водотока* и то дела реке Западне Мораве која целом дужином тангира предметни простор и која заједно са одводним каналом из Хидроелектране представља значајан просторни мотив.

*Неизграђених површина* које прожимају читав простор и које у већим површинама без ограничења остављају могућност за планирање адекватних садржаја.

Изграђени објекти у оквиру предметног простора су прилично стари и готово да сви припадају истом периоду градње. На мањем броју објеката вршене су интервенције и то у смислу побољшања услова коришћења. Интервенције се препознају на објектима у функцији Хидроелектране, као и на мањем броју објеката у функцији туризма, па постојећи објекти својим квалитетом и садржајима не представљају значајна ограничења у даљем планирању.

Објекти *јавне намене* су заступљени кроз објекте у функцији здравства и објеката у функцији Хидроелектране.

Површине јавне намене у оквиру предметног простора препознате су као:

- саобраћајне површине и то: државни пут првог Б реда бр.23, напуштена траса магистралног пута М-5, насељске саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине, површине у функцији железнице
- уређене зелене површине
- река Западна Морава
- гробље
- одводни канал у функцији хидроелектране

Површине јавне намене углавном нису катастарски дефинисане или већ опредељена јавна површина није спроведена (као што је случај са државним путем I реда). Поједине саобраћајнице изграђене су ван припадајуће катастарске парцеле, а што је случај и са реком Западном Моравом која на појединим местима знатно напустила своју катастарску парцелу.

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. У периоду од усвајања ПГР-е који је предмет Измене и допуне није било значајније реализације..

---

## 2.2. Трасе, коридори и регулација саобраћајница

---

### 2.2.1. Друмски саобраћај

---

- Трасе коридори и регулација саобраћајница

*Површине у функцији саобраћаја:*

Постојеће саобраћајне површине обухватају Државни пут и општинске саобраћајнице у оквиру целине са дефинисаним профилима, као и деонице некатегорисаних путева, прилази и остале саобраћајно-манипулативне површине.

*Саобраћајна мрежа*

Кроз обрађивано подручје Плана генералне регулације за Овчар Бању пролази деоница Државног IБ реда бр. 23, деоница број 02317 од чвора 2315 Паковраће (Марковица) до чвора 2316 Кратовска стена.

**У оквиру граница овог ПГР је** од стационаже км 106+395 до км 106+691, а у складу са Референтним системом Републичке дирекције за путеве, чији правни следбеник ЈП »Путеви Србије«

Попречни профил државног пута на деоници у оквиру обрађиваног простора састоји се од коловоза ширине 7.0м, обостраних ивичних трака по 0.3м, банкина ширине 1.2м, са или без тротоара. У ове деонице је и је мост преко реке Западне Мораве у дужини од 134м и раскрсница у зони улаза у насеље из правца Чачка.

Изградњом обилазнице око насеља комплетан транзитни саобраћај усмерен је на тунел, а деоница старе трасе пута М-5 која пролази кроз саму Бању, сада се користи за прилаз Бањи, односно има карактер општинског пута. Сам прилаз је преко челичног моста на Западној Морави дужине 130м. Веза насеља Овчар Бања на Државни пут првог А реда остварена је раскрсницом у нивоу и обезбеђује све потребне траке за несметано укључење и искључење саобраћаја. Овај прикључак се налази на изласку из насеља према Чачку, док је на месту одвајања локалног пута од државног, из правца Ужица, дозвољено само изливање, односно десна скретања.

Поред Државног пута првог Б реда и напуштеног дела његове трасе, као једине везе насеља са окружењем, на подручју Овчарско-Кабларске клисуре важну улогу има асфалтни пут изграђен изнад леве обале Западне Мораве, дуж бивше трасе пруге уског колосека, који води од Бање, поред одмаралишта „Дом“, Рапајловаче (наспрам Међувршја) до Видовског тунела и долине Каменице.

Овчар Бања удаљена ја од Чачка 18 км, Београда 162 км, Ниша 204 км.

Положај нове трасе Државног пута омогућава добре услове и приступну везу са насељем Овчар Бања, као и добру висину за спровођење саобраћајне везе са железничком станицом.

Осталу мрежу саобраћајница чине приступне улице са претежно асфалтним застором, углавном у лошем стању. Ширине ових саобраћајница крећу се од 3-5м. Већина постојећих саобраћајница нема своју катастарску парцелу или су фактички изведене ван њих.

Дакле, постојеће саобраћајне површине обухватају Државни пут са дефинисаним профилем и остале насељске саобраћајнице у оквиру обрађиваног простора. Већина постојећих саобраћајница нема своју катастарску парцелу већ пролази кроз општинско или неко друго власништво.

### Железнички саобраћај

Прва пруга уског колосека кроз Овчарско-Кабларску клисуру изграђена је 1912.године приликом изградње пруге Ужице – Сталаћ. Данас је део те трасе искоришћен за изградњу регионалног система за водоснабдевање „Рзав“, из кога се водом снабдевају Чачак и Горњи Милановац, а део од Овчар Бање до села Видова је асфалтиран и користи се као локални пут.

Овчар Бања данас је повезана пругом нормалног колосека Краљево – Пожега. Пруга је електрифицирана целом дужином, а у Овчар Бањи постоји железничка станица која се тренутно користи само као стајалиште (ЈП „Железнице Србије“ немају запосленог железничког радника па је објекат жел. станице затворен). Код железничке станице Овчар Бања постоји „укрсница“ са два станична колосека и две скретнице.

Пругом данас дневно саобраћа 10 возова на релацији Чачак – Пожега, са обавезом заустављања у Овчар Бањи, и 4 воза (брза) који се не заустављају. Поред путничког, пругом се обавља и теретни саобраћај, тренутно у обиму 2 - 3 воза дневно, са разноврсним транспортованим материјалом (чврсти материјали, течна горива).

У функцији целокупног саобраћаја, како друмског тако и железничког, користи се укупна површина од 40300м<sup>2</sup> што је око 13% целокупног простора.

Саобраћајно географски положај Овчар Бање је повољан обзиром да територијом насеља пролази веома важан државни коридор у нашој земљи односно Државни пут И А реда.

*Може се закључити да је потребно реконструисати и допунити постојећу мрежу саобраћајница како би се саобраћајно повезале све планиране функционалне целине на овом подручју, а превасходно задржала адекватна и безбедна веза овог простора са постојећим Државним путем.*

### 2.2.2. Оцена постојећег стања

- Саобраћајна мрежа ван Државног пута IБ реда бр. 23, веома је оскудна.

*Може се закључити да је потребно реконструисати и допунити постојећу мрежу саобраћајница како би се саобраћајно повезале све планиране функционалне целине на овом подручју, а превасходно задржала адекватна и безбедна веза овог простора са постојећим Државним путем.*

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

НАМЕНА	УКУПНА ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА m <sup>2</sup>
Породично становање	4311.41
Вишепородично становање	8613.79
Здравство	88.91
Школство ван функције	1610.85
Гробље	754.06
Верски садржаји	5640.11

Административни садржаји	670.50
Туристички садржаји	5215.25
Привредне делатности	7119.00
Комерцијалне делатности	1731.14
Комуналне делатности	2926.08
Спорт и рекреација	4195.72
зеленило	132556.82
Река Западна Морава	68219.79
Државни пут I реда	3048.06
Напуштена траса маг.пута М-5	9482.16
траса железничке пруге	15124.77
Саобраћајне и манипулативне површине	12794.41
Неизграђене површине	36211,83
<b>УКУПНО</b>	<b>318494,61</b>

### 3. ПЛАНСКИ ДЕО

#### 3.1. Подела планског подручја на урбанистичке зоне и целине

Због потребе за утврђивањем правила уређења и правила грађења у Плану генералне регулације простор унутар границе обухвата Плана је према преовлађујућој намени простора, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама подељен на карактеристичне урбанистичке зоне - у оквиру којих се налазе урбанистичке целине идентификоване нумерацијом.

Урбанистичка зона 1 обухвата простор јужно од старе трасе магистралног пута М- 5 (обухватајући и пут) до јужне границе захвата плана према општини Лучани. У оквиру ове зоне издвајају се:

- туристички садржаји - целине 1.1; 1.2; 1.4 и 1.5.
- туристичко-спортско-рекреативни садржаји – целина 1.6
- спортско-рекреативни садржаји – целина 1.7
- централни садржаји - део целине 1.3
- туристичко-едукативни садржаји - део целине 1.3
- зона зеленила уз реку
- зона водотока – део реке Мораве

Урбанистичка зона 2 омеђена је са југа и југоистока старом трасом магистралног пута М-5, са истока границом плана према општини Лучани, са севера државним путем IА реда бр.4, а са северозапада и запада границом захвата плана.

У оквиру ове зоне издвајају се:

- бањско-здравствени садржаји – целине 2.5 и 2.6
- бањско-здравствено-образовни садржаји – целина 2.4

здравствени садржаји – део целине 2.5  
стамбено-туристички садржаји – целине 2.1; 2.3 и 2.7  
пословање у функцији хидроелектране – целина 2.2  
уређено зеленило  
шумско земљиште  
зона водотока – одводни канал хидроелектране

Урбанистичка зона 3 омеђена је са југа трасом државног пута (обухватајући пут) са југоистока и истока границом плана према општини Лучани и даље са севера и северозапада границом плана. У оквиру ове зоне издвајају се:

површина у функцији државног пута IA реда бр.4 (преузето из ПДР за изградњу магистралног пута М5 Ужице – Чачак деоноца – обилазница Овчар Бања)

пужни појас  
спортско-рекреативни садржаји  
туристички садржаји  
стамбено- туристички садржаји  
зеленило уз реку  
аутохтона вегетација  
шумско земљиште

У оквиру сваке зоне заступљене су саобраћајне површине у виду коловоза, тротоара, јавних паркинга, пешачко-бицикличких стаза, јавних платоа као и површине у функцији комуналних садржаја који подржавају планирану инфраструктуру.

---

### **3.2. Планирана претежна намена површина**

---

Овим Изменама и допунама се задржава плански концепт плана чија се измена и допуна врши. Измене се односе на незнатна прилагођавања планиране саобраћајне мреже затеченом стању, као и прилагођавању планираних намена потребама корисника предметног простора, пре свега, ради стварања услова за реализацију пројекта „Туристичке организације Чачка“.

Простор у југозападном делу обухвата плана ушао је у обухват детаљне разраде Просторног плана подручја посебне намене Предела изузетних одлика „Овчарско-кабларска клисура“, па овим Изменама и допунама ПГР-а тај простор неће бити третиран.

\* \* \*

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

#### **Земљиште изван грађевинског подручја**

Обухвата површину од **3,72 ha**.

Из грађевинског подручја су изузете површине шумског земљишта и аутохтоне вегетације.

- Аутохтона вегетација

Неотуђиви део насеља је и природни предео, који га кристализује и ближе одређује, те као такав представља саставни елемент идентитета подручја. Неопходно је да се ове површине заштите од сваког могућег непланског одлагања комуналног отпада, изградње, као и да се негују као посебни предеони елементи – биотопи.

- Шумско земљиште

Ова површина представља посебну категорију зеленог масива Каблара, те и ако није јавног карактера неопходно је строго контролисати било какву активност, уз сагласност надлежних институција.

### **Грађевинско подручје**

Површина грађевинског подручја је **28,12 ha**.

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

- површине јавне намене обухватају **22,28 ha**

- површине остале намене обухватају **5,84 ha**

#### **3.2.1. Површине јавне намене**

---

У оквиру површина јавне намене планирани су:

- Саобраћајне површине
- Комунални садржаји
- Централне функције
- Бањско-здравствено-образовни садржаји
- Туристичко-едукативни садржаји
- Пословање у функцији хидроелектране
- Здравствени садржаји
- Јавне зелене површине
- Река и одводни канал у функцији ХЕ

- **Саобраћајне површине**

Саобраћајне површине у обухвату овог плана чине Државног пута IB реда бр. 23, улична мрежа, систем пешачких и бициклических стаза, железничка пруга, железничко и аутобуско стајалиште и јавни паркинзи.

Више речи о површинама у функцији саобраћаја биће у поглављу 3.3. *Саобраћајна инфраструктура*.

- **Комунални садржаји**

Обухватају објекте који треба да подрже планирану инфраструктуру (трафостанице, уређај за пречишћавање отпадних вода, каптажни објекти – копани бунари) као и комуналне објекте за јавну употребу (јавни ВЦ). **У материјалу за јавни увиди површине за ове објекте су опредељене према плану чија се измена и допуна врши, у даљој планској разради биће лоциране у складу са условима Јавних предузећа и решењима инфраструктуре.**

- **Централне функције**

Ова намена је планирана у оквиру зоне 1 – у делу целине 1.3. У јединственом објекту организовати испоставу поште, банке, МУП-а, евентуално, ватрогасне службе као и информативни центар за туристе. Како се предметна зона наслања на паркинг за аутобусе, од којих ће три паркинг места бити резервисана за аутобуску станицу, у овом објекту организовати и шалтер за продају аутобуских карата. У оквиру овог објекта могу се наћи и други садржаји услуга потребни за функционисање бање.

- **Бањско-здравствено-образовни садржаји**

Ова површина је намењена изградњи примарних садржаја бањског карактера медицинско- рехабилитациони, терапеутско-релаксациони и сл. (RH центар), као и објекта образовног карактера (природњачки центар и сл.)

Планирана је у оквиру зоне 2 – целине 2.4.

- **Туристичко-едукативни садржаји**

Ова намена је планирана у оквиру зоне 1 – у делу целине 1.3. На овој површини је планирана изградња визитор центра као и других садржаја туристичког карактера који га подржавају.

- **Пословање у функцији хидроелектране**

Обухвата површине које су тренутно у тој функцији. Радионице и магацини из целине 1.5 , проширени су и измештени су у целину 2.2.

- **Здравствени садржаји**

Обухватају део целине 2.5 плански опредељеног за бањске и здравствене функције. У оквиру планом опредељене јавне површине планиран је Дом здравља са хитном службом као и бањско терапеутски и рехабилитациони садржаји.

- **Јавне зелене површине**

#### Зеленило уз реку

Овде је реч о зеленилу у форланду реке, које треба ажурирати и додатно уредити, побољшати еколошки статус и опремити стазама за силазак до реке.

Веgetација на обалама водених површина, најпотпуније испољава обалоутврдну и водозаштитну функцију земљишта. Веgetација у оквиру обале и њеног уређења утиче да земљиште интензивније упија падавине, спорије отиче до водотока, чиме се отклања могућност поплаве, а ствара богат водоток.

#### Уређено зеленило

Ова категорија зеленила подразумева зеленило уз саобраћајнице, скверно зеленило, зеленило парковског карактера.

Планска структура сквера ствара се као резултат решавања саобраћајних, функционалних и архитектонско композиционих питања. У конкретном случају служе за краткотрајан одмор корисника и декоративном побољшању насеља у целини, а њихово уређење планирати по типу парковске површине, али на знатно мањој површини. Наиме ако се ради о површинама на рубовима и ободом саобраћајница, сквер треба

да представља простор за предах. Треба га решити са платоима, клупама, јавном чесмом, фонтаном и сл.

Озелењавање површина дуж саобраћајница, паркинг простора и разделних трака, спроводити линеарном садњом. У композиционом смислу, ово зеленило се решава тако да представља кичмени стуб зелених површина и служи за повезивање насеља у јединствен систем зеленила. Ова категорија зеленила поред естетске функције утиче на побољшање комфора током вожње, санитарно – хигијенских и микроклиматских услова.

На местима где је предвиђена ова категорија зеленила, а где просторне и организационе могућности то не дозвољавају, озелењавање вршити у партеру на следећи начин:

- партерним зеленилом, перенама и нижим врстама чија висина не прелази висину од 50цм, које не ометају визуре,
- уношењем вртно – архитектонских елемената (скулптура, фонтана, чесми и сл.) у комбинацији са зеленилом и сл.

Парковско зеленило као најважнији елемент система зеленила има и свој социјални значај, као фактор неутрализације специфичних услова насеља. Површина која је уређена по принципу парковске површине није по својој површини стандардна, али је композиционо идентична са уређењем ове категорије зелених површина. Препорука је да се уради мануал валоризације, замене дотрајале саднице и ажурирају новим, допуни вртно архитектонским елементом, мобилијаром и др.

- **Река и одводни канал у функцији ХЕ**

Зона водотока обухвата део реке Мораве и одводни канал у функцији Хидроелектране. Планом је предвиђена делимична регулација реке Мораве и то до одводног канала, док се низводно задржава природни постојећи ток. Одводни канал се у потпуности задржава.

У зони корита Мораве до одводног канала може се поставити стаза за кајакаше где се могу организовати такмичења у слалому и спусту. Стазу поставити према условима Србија вода а у складу са прописима који прате постављање ових стаза. У зони зеленила уз реку поставити монтажне објекте привременог карактера а који ће бити у функцији такмичења.

### **3.2.2. Површине остале намене**

---

У оквиру површина остале намене планирани су:

- Стамбено-туристички садржаји
- Туристички садржаји
- Туристичко-спортско-рекреативни садржаји
- Спортско-рекреативни садржаји
- Бањско-здравствени садржаји

- **Стамбено-туристички садржаји**

Ова намена углавном подржава постојеће стамбене зоне које у даљој реализацији треба трансформисати у објекте у функцији туризма. Планирана је у оквиру зоне 2 – целине 2.1; 2.3 и 2.7 а у зони 3 задржава постојећи објекат старе железничке станице.



Постојећи сатамбени објекат је могуће реконструисати и надградити до спратности П+2 где се уместо стамбених јединица могу организovati смештајне јединице у функцији туризма које је функционално могуће повезати и са садржајима „Wellness centra“. На предметом простору могуће је изградити и нови објекат у функцији становања са делатностима, или само садржаја туристичког карактера (смештај, услуге) или организovati садржаје који ће подржати зону централног бањског окупљања на коју се предетни простор наслања.

У оквиру целине 2.3 тренутно се налазе три објекта у функцији вишепородичног становања. Постојећи сатамбени објекти могу се реконструисати и надградити до спратности П+2 где се уместо стамбених јединица могу организovati смештајне јединице у функцији туризма. На предметом простору могу се изградити и нови објекти у функцији становања или само садржаја у функцији туризма (хотел, апартмани и сл.)

У оквиру целине 2.7 тренутно су изграђени објекти у функцији породичног становања. Планом је предвиђено њихово задржавање са истом наменом а интервенције су могуће у складу са условима плана. С обзиром да су ови објекти углавном у функцији повремениг становања могуће је у оквиру њих организovati и собе за издавање и као такве их укључити у целокупну понуду бање.

У оквиру постојећег објекта старе железничке станице организovati садржаје туристичког карактера који ће се уклопити у видове туризма и ван обухвата овог плана (планинарење, планински бициклизам, лов и сл.) Од стране Завода за заштиту споменика културе овај објекат је дефинисана као добро које ужива претходну заштиту. Мере заштите и очувања дефинисане су у посебном поглављу плана.

- **Туристички садржаји**

Ови садржаји су намењени изградњи искључиво објеката и капацитета туристичког карактера. Планирана је у оквиру зоне 1 – целине 1.1; 1.2; 1.3; 1.4 и 1.5 где је простор делимично изграђен и то објектима лошег квалитета или објектима који су ван функције. Од квалитетнијих објеката издвајају се ресторан и кафана уз стару магистралу. Постојећи објекат у функцији туризма који се налази у оквиру зоне 3 планом се у потпуности задржава у постојећим габаритима и на њему су дозвољене интервенције у смислу текућег одржавања и побољшања услова коришћења.

У оквиру целине 2.1 тренутно се налази „Wellness centar Kablar“ и вишепородични стамбени објекат. „Wellness centar Kablar“ се овим планом у потпуности задржава и на њему су могуће интервенције у смислу текућег одржавања и побољшања услова коришћења.

У оквиру целине 1.1 планирана је искључиво изградња хотела високе категорије са 4 или 5 звездица док је на осталим површинама могуће градити објекте других искључиво туристичких функција (хотели нижих категорија, мотели, пансиони, одмаралишта, објекти за смештај старих лица, визитор центар и пратеће угоститељске и услужне функције).

У оквиру ове зоне могуће је задржати једино објекат ресторана у оквиру блока 1.4 (који тренутно није у функцији). Овај објекат је могуће доградити до спратности П+1 или на његовом месту изградити потпуно нови објекат.

- **Туристичко-спортско-рекреативни садржаји**

Ови садржаји су намењени изградњи спортских објеката, рекреативних садржаја, као и пратећих туристичко-угоститељских и смештајних капацитета. Планирана је у оквиру зоне 1 – целина 1.6.

Спортско-рекреативни садржаји се могу организовати у оквиру објекта (базен, теретана, Wellness, спортска дворана и сл.) и на отвореном при чему са садржајима у објекту могу представљати целину. На отвореном организовати аква забавни парк, мини голф, фитнес парк и сл.

Планом је предвиђено да се цео блок организује као јединствена функционална целина, односно није могуће уситњавање и препарцелација у оквиру блока ради изградње мањих објеката.

- **Спортско-рекреативни садржаји**

Ове површине су намењене изградњи спортско рекреативних површина на отвореном (тениски терени, одбојка, кошарка и сл. као и објекти који подржавају кајак стазу која се може организовати на току реке Мораве у контакту са овом зоном ) које могу пратити мањи угоститељски објекти са пратећим садржајима у виду свлационица и санитарних чворова.

Планирана је у оквиру зоне 1 – целине 1.7 где читав блок треба третирати као јединствену функционалну целину, односно није могуће уситњавање и препарцелација у оквиру блока.

Спортско-рекреативни садржаји су планирана и у оквиру зоне 3 на локацији где је тренутно уређена плажа са пратећим угоститељским објектом. Ова зона се као таква задржава уз допуну отвореним теренима који ће се организовати са друге стране саобраћајнице. Постојећи угоститељски објекат се задржава у постојећим габаритима. У оквиру уређења плаже поставити и понтоне и омогућити пристајање мањих пловила која су иначе планирана за разгледање клисуре са реке.

Изградњу већих спортских површина (фудбалски терен и сл.) планирати на територију општине Лучани приликом израде ПГР за Овчар Бању на територији те општине.

- **Бањско-здравствени садржаји**

Ове површине су намењене изградњи објеката бањског карактера у оквиру којих се могу организовати медицинско-рехабилитациони, терапеутско-релаксациони, смештајни и сл. садржаји који подржавају бањско- здравствени карактер зоне.

Планирана је у оквиру зоне 2 – целине 2.5 и 2.6. У оквиру предметног простора постоје већ изграђени објекти које се ради формирања зоне морају порушити или функционално прилагодити и трансформисати у складу са планираним садржајима.

У оквиру блока 2.5 планирана је изградња смештајних капацитета који подржавају бањско – здравствене садржаје као и других бањско – здравствених садржаја (медицинско – рехабилитациони, терапеутско – релаксациони)

У оквиру блока 2.6 постоје изграђени објекти у функцији вишепородичног становања, породичног становања, туризма и администрације. Објекти, осим објекта у функцији туризма који је реконструисан, су лошег квалитета. Посебно се издваја објекат у функцији породичног становања кога чине неколико ламела различите спратности, степена завршеност и обликовне и функционалне неуједначености, а који се као такав свакако не може задржати.

Објекат у функцији вишепородичног становања се задржава у оквиру постојећих габарита где се уместо стамбених јединица могу организовати смештајне јединице у функцији бањско здравствених садржаја. Постојећи објекат у функцији туризма такође је могуће задржати у постојећим габаритима и на њему вршити интервенције у смислу прилагођавања бањско здравственим садржајима. Постојећи административни објекат

могуће је задржати и надградити до спратности П+2 и у оквиру објекта организовати смештајне и сл. садржаје који подржавају бањско – здравствени карактер зоне.

Сви ови објекти могу се порушити и у оквиру планом одређених површина изградити нови објекти у функцији бањско-туристичких садржаја.

### 3.3. Биланс површина у обухвату Плана

НАМЕНА	ПОВРШИНА КОРИШЋЕЊА (m <sup>2</sup> )
<b>ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>	
Шумско земљиште	21.728,26
Аутохтона вегетација	15.517,30
<b>УКУПНО ИЗВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>	<b>37.245,56</b>
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	
Стамбено-туристички садржаји	10.256,63
Туристички садржаји	23.345,49
Туристичко-спортско-рекреациони садржаји	10.024,31
Спортско-рекреативни садржаји	8.286,19
Бањско-здравствени садржаји	6.527,17
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	
Саобраћајне површине	108.238,74
Комунални садржаји	1.907,71
Централне функције	939,91
Бањско-здравствено-образовни садржаји	5.894,52
Туристичко-едукативни садржаји	1.928,97
Пословање у функцији хидроелектране	4.153,76
Здравствени садржаји	789,78
Јавне зелене површине	
Уређено зеленило	9.583,93
Зеленило уз реку	20.736,20
Река и одводни канал у функцији ХЕ	68.635,74
<b>УКУПНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>281.249,05</b>
<b>УКУПНО</b>	<b>318.494,61</b>

### 3.4. Саобраћајна инфраструктура

#### Друмски саобраћај

Принципи развоја саобраћајне инфраструктуре су:

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

Измене и допуне ПГР-е у делу саобраћајне инфраструктуре углавном су извршене ради усклађивања уочених одступања катастарских подлога плана у односу на фактичко стање и дигиталне катастарске подлоге, отклањања уочених техничких грешака плана, као и разматрања и усвајања више иницијатива за измене појединих делова плана.

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

На основу оцене постојећег стања, ограничења и потенцијала за развој, као и смерница и стечених обавеза из планске документације вишег реда, формиран су циљеви саобраћајне мреже на подручју ПГР-е у смислу да приоритетне активности треба усмерити на ревитализацију и реконструкцију постојеће мреже саобраћајница и изградње потпуно нове групе саобраћајница са обезбеђивањем стандардних попречних профила, обновом или изградњом савременог коловоза, решавања одводњавања, постављања саобраћајне сигнализације и сл.

## **САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Улична мрежа и друмски саобраћај**

Улична мрежа на простору обихваћеном планом предвиђена је за реконструкцију и доградњу ради остварења што безбеднијег и квалитетнијег приступа планираним садржајима .

Новопланираном мрежом саобраћајница пре свега се успоставља саобраћајни континуитет и отвара приступ у унутрашњост предметног простора.

Кроз обрађивано подручје Плана генералне регулације Овчар Бања пролази деоница Државног пута IB реда бр. 23, деоница број 02317 од чвора 2315 Паковраће (Марковица) до чвора 2316 Кратовска стена.

**У оквиру граница овог ПГР је** од стационаже км 106+395 до км 106+691, а у складу са Референтним системом Републичке дирекције за путеве, чији правни следбеник ЈП »Путеви Србије«

Саобраћајну окосницу предметног простора представља напуштена деоница трасе Државног пута, (деоница кроз само насеље бање), која овим планом добија карактер општинског пута – насељске саобраћајнице (названа Улица бр.1) на коју се везују остали саобраћајни токови који се развијају кроз предметни простор. Улаз у Бању је преко Улице бр.1 из два правца. Главна веза насеља Овчар Бања на Државни пут остварена је раскрсницом у нивоу са свим скретањима за укључење и искључење. Са супротне стране, на месту одвајања Улице бр.1 од државног пута, из правца Ужица, дозвољено је само изливање, односно једносмерни прикључак преко десних скретања.

Попречни профил Државног пута састоји се од коловоза ширине 7.0м, обостраних ивичних трака по 0.3м, банкина ширине 1.2м, са или без тротоара.

Траса Државног пута, као и мост преко реке Западне Мораве у дужини од 134м и раскрсница у зони улаза у насеље из правца Чачка се у планираном стању потпуно задржавају.

Као што је већ поменуто, напуштена деоница трасе Државног пута сада се користи за улазак у Бању, односно има карактер општинског пута. Прилаз је остварен преко челичног моста на Западној Морави дужине 130м. Ова саобраћајница – Улица бр.1 је предвиђена за реконструкцију у смисли проширења попречног профила који би се

састојао из коловоза ширине 6.5м (на мосту остаје 5м) и обостраног тротоара ширине 15-3м у централном делу насеља, где постоје просторне могућности.

На подручју Овчарско-Кабларске клисуре важну улогу има и локални пут изнад леве обале Западне Мораве, дуж бивше трасе пруге уског колосека, који води од Бање, поред одмаралишта „Дом“. Ова саобраћајница је такође планирана за проширење попречног профила на коловоз ширине 5м, уз који се пружа бициклическо-пешачка стаза ширине 3м.

Остале, приступне саобраћајнице углавном су потврђене по постојећем стању са адекватном геометријом и попречним профилима за овај ранг саобраћајница. Треба напоменути да већина постојећих саобраћајница нема своју катастарску парцелу или су фактички изведене ван њих.

Овим планом је цео простор јужно од Улице бр. 1 предвиђен за нове садржаје па је сходно томе, у оквиру њега дата потпуно нова саобраћајна мрежа у циљу повезивања простора северно и јужно од овог правца. Наиме, искоришћен је положај старог моста и испод њега планирана потпуно нова саобраћајница (Улица бр.2) са профилем који се састоји од коловоза ширине 6м и обостраних тротоара по 1.5м. Ова нова саобраћајница се пружа паралелно са Улицом бр. 1 и наставља према Лучанском делу Овчар Бање. Дуж ове саобраћајнице формиран је паркинг за аутобусе и такси возила док се са две попречне саобраћајнице везује на Улицу бр.1. Улица бр.5 потврђена је по постојећем стању до моста ма Западној Морави – планиране Улице бр. 2, тако што је предвиђен њен прелазак преко будућег трга у коридору ширине 5м, који се чува од физичких препрека, како би овим правцем могла саобраћати моторна возила у случају евентуалних поплава. Поразумева се да ће трг у целости бити поплочан истим застором уз постављање заштитних стубића како би се физички дефинисала траса могућег колског саобраћаја и онемогућио улазак возила на трг. Све планиране саобраћајнице дате су са коловозом минималне ширине 5м, осим оних које воде ка веома неприступачним теренима у северном делу клисуре. Ове саобраћајнице имају уздужни нагиб и до 15% и дате су са ширином коловоза 4м и банкинама по 0.5м што би чинило укупан коридор од 5м. Оне имају карактер колско-пешачких улица.

- **Паркирање**

Паркирање на нивоу плана решено је у складу са наменом простора тако што је из приступне саобраћајнице предложено паркирање стандардних димензија 2.5x5.0м. Као јавно паркирање, предложени су поједини паркинзи при чему је обезбеђено око 125 паркинг места за путничке аутомобиле, као и 11 подужних паркинг места уз саобраћајницу која води према одмаралишту „Дом“ и манастирима. Такође је у централном простору планиран паркинг за такси возила, непосредно уз будуће централне садржаје у чијем саставу се планирају и основни садржаји Аутобуске станице. Могуће је планирање паркинга у оквиру претежних намена директно са саобраћајница или формирањем паркинга са прилазом у оквиру сопствене парцеле. Поред предложених локација, паркирање на нивоу плана може се организовати као улично, подужно у оквиру саобраћајница чији профил то дозвоља.

Остале потребе за паркирањем решаваће се у оквиру индивидуалних парцела по важећим стандардима 1 паркинг место на једну стамбену јединицу.

- **Бициклически и пешачки саобраћај**

С обзиром на специфичност положаја и атрактивност планираних садржаја на предметном простору, посебна пажња посвећена је пешачком и бициклическом саобраћају. Пешачке површине у виду стаза, тротоара платоа и трга, планиране су дуж

читавог простора у циљу безбедног кретања пешака као и могућности њиховог окупљања и организовања манифестација. Системом бициклическо-пешачких комуникација омогућено је повезивање свих садржаја обрађиваног простора са кључним правцима кретања. Мрежа пешачко-бициклических стаза и тротоара уз готово све колске саобраћајнице омогућава безбедност свих учесника у саобраћају. Ширина тротоара уз саобраћајнице креће се од 1.5-2м, док су пешачко-бициклическе стазе планиране са ширином од 3-4м.

- *Железнички саобраћај*

Овчар Бања је повезана пругом нормалног колосека Краљево – Пожега. Пруга је електрифицирана целом дужином, а у Овчар Бањи постоји железничка станица која се тренутно користи само као стајалиште (ЈП „Железнице Србије“) и као таква се планом задржава.

- *Аутобуска станица*

Минималног капацитета планирана је у оквиру централне зоне уз нову саобраћајницу (Улицу бр.2), где је и у графичком прилогу предложен паркинг за аутобусе са 7 паркинг места димензија 12х4м од којих су три места намењена аутобуској станици, док су остала 4 паркинг места намењена туристичким турама. У овој зони је планиран и тротоар ширине 3м за циркулисање путника.

---

#### **4. ЗАКЉУЧАК**

---

Измене и допуне Плана генералне регулације за Овчар Бању на територији града Чачка, треба да створе услове за повећање квалитета коришћења простора који је предмет разраде, као и привођење намене реалним потребама на датом простору.

---

фебруар, 2021. год.