

1. УВОДНЕ НАПОМЕНЕ

Елаборат за Рани јавни увид у Просторни план општине Чајетина се израђује на основу постојећих података и постојеће планске документације, док ће се у наредној фази прибављати подаци и услови надлежних предузећа и институција, као и подаци који ће се прибавити од становника општине Чајетина, теренским радом у сарадњи са надлежним представницима локалне самоуправе.

Изради Просторног плана општине Чајетина приступа се на основу Одлуке о изради Просторног плана општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина”, број 17/20) (у даљем тексту Одлука о изради Плана) у којој је у члану 10, дефинисана потреба израде Стратешке процене утицаја Плана на животну средину, у складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије”, број 17/20). Одлуком о изради Плана су дефинисане смернице за формирање принципа планирања, коришћења, уређења и заштите простора, визије и циља израде Плана, као и концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта.

Просторни план ће се израдити у складу са одредбама:

- Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21);
- Закона о заштити животне средине („Службени гласник Републике Србије”, број 35/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др.закон, 43/11 – одлука УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др.закон и 95/18 др.закон);
- Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21);
- Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон);
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 88/10);
- Закона о територијалној организацији Републике Србије („Службени гласник РС” бр. 129/07, 18/16, 47/18 и 9/20 – др. закон);
- Закона о путевима („Службени гласник РС” бр. 41/18 и 95/18 – др. закон);
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, број 32/19); и
- Другим законским и подзаконским актима који се односе на садржај планског документа.

Основни циљ израде Просторног плана општине Чајетина, у складу са Одлуком о изради Плана, је дефинисање планског основа за организацију, коришћење, уређење и заштиту простора, који треба да доведе до организованог активирања просторних потенцијала Општине и усмеравања њеног даљег просторног развоја у оквирима одрживости, уз стварање могућности да се кроз један плански документ остваре потребни предуслови за аплицирање ка одговарајућим фондовима, чиме би се омогућила финансијска основа за остваривање утврђених циљева.

Просторни план општине Чајетина је стратешки документ којим се дефинишу смернице развоја, намене и садржаји у простору, утврђују планска решења, правила уређења и обухвати грађевинских подручја, али и документ који омогућава директно спровођење у оквиру пољопривредног, шумског, водног и дела грађевинског земљишта.

Саставни део Просторног плана чини Извештај о стратешкој процени утицаја Просторног плана на животну средину.

2. ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Општина Чајетина чини део Златиборске области у западном делу региона Шумадије и Западне Србије, у административном смислу припада Златиборском управном округу. На северу, североистоку и северозападу се граничи са градом Ужице, на истоку са општином Ариље, на југу и југоистоку са општином Нова Варош, на југозападу са општином Прибој и на западу са Републиком Босном и Херцеговином.

Обухват Просторног плана чини административно подручје општине Чајетина, величине око 647km² које обухвата 20 катастарских општина са 24 насеља и 21 месном заједницом.

Граница Просторног плана полази од тачке на тремеђи Републике Босне и Херцеговине, општине Ужице и К.О. Јабланица у правцу североистока до границе К.О. Семеђево где даље наставља по спољним границама К.О. Семеђево и К.О. Шљивовица делимично пролазећи речним током Црног Рзава, прелазећи преко Лесковог виса где се након укрштања са ДП IB реда број 28 пружа ка истоку пратећи спољне границе К.О. Трипкова и К.О. Мачкат. После укрштања са ДП IB реда број 23, граница се креће у правцу југа спољним границама катастарских општина: Крива Река, Мешник, Рожанство, Сирогојно, Чичкова, Жељине, Дренова и Љубиш до тремеђе граница општине Ариље, општине Нова Варош и К.О. Љубиш. У наставку граница се креће ка западу границом К.О. Љубиш и К.О. Доброселица где прелази поново преко ДП IB реда број 23 у наставку до тремеђе граница општине Прибој и општине Нова Варош и К.О. Доброселица, где пратећи ток реке Увац и спољашње границе К.О. Стубло и К.О. Јабланица долази до тремеђе на граници Републике Босне и Херцеговине, општине Прибој и К.О. Јабланица, затим се у наставку ка северу пружа дуж границе са Републиком Босном и Херцеговином и завршава у почетној тачки описа.

Ред.бр.	Насељено место	Катастарска општина
1.	Алин Поток	Алин Поток
2.	Бранешци	Бранешци
3.	Гостиље	Гостиље
4.	Раковица	Гостиље
5.	Доброселица	Доброселица
6.	Јабланица	Јабланица
7.	Крива Река	Крива Река
8.	//////////	Мешник
9.	Љубиш	Љубиш
10.	Мачкат	Мачкат
11.	Мушвете	Чајетина
12.	Рожанство	Рожанство
13..	Семеђево	Семеђево
14.	Сирогојно	Сирогојно
15.	//////////	Чичкова
16.	Дренова	Дренова
17.	Жељине	Жељине
18.	Трнава	Трнава
19.	Стубло	Стубло
20.	Трипкова	Трипкова
21.	Голово	Чајетина
22.	Златибор	Чајетина
23.	Рудине	Чајетина
24.	Чајетина	Чајетина
25.	Шљивовица	Шљивовица
26.	Саиновина	Шљивовица

21. века, концепт новог индустријског развоја у оквиру Четврте индустријске револуције (4ИР) и глобализације, стратешке приоритете, мере и инструменте за имплементацију у процесу који истовремено ствара веће могућности квалитетног запошљавања и повећава општу конкурентност на основама одрживости, тј. развојем циркуларне производње.

Туризам:

Према просторно-функцијском структурирању туристичких простора Републике Србије, Златибор припада примарном туристичком простору који на основу потенцијала за трајање туристичке сезоне спада у групу дестинација са летњом понудом уз учешће зимске понуде и рангиран је као планински туристички центар изразитијег националног и перспективно међународног значаја са целогодишњом понудом.

Мрежа транзитног туристичког правца планирана Просторним планом Републике Србије од 2021. до 2035. године има функцију саобраћајног повезивања туристичких простора, транзитног туризма и кружних путовања на итинерерима са еколошким, културно-историјским, верским, етнолошким, спортско-рекреативним, гастрономским и другим мотивима су у коридорима најзначајнијих државних путева IB реда, међу којима су: правац планираног аутопута А5 на релацији: граница БиХ/Републике Српске – Ужице – Пожега – Чачак - Краљево – Трстеник – Крушевац – Појате – А1, државни пут IB реда на релацији Ужице – Чајетина/Златибор – Нова Варош – Пријепоље – граница Црне Горе.

Приоритетно планско решење представља комплетирање постојеће понуде и њена интеграција уз развој прекограничне сарадње са БиХ/Републиком Српском дестинације Дрина – Тара – Мокра Гора – Златибор.

Регионални системи за снабдевање водом насеља:

У Нацрту Просторног плана Републике Србије од 2021. до 2035. године планиран је развој 18 регионалних система за снабдевање водом насеља и индустрија које захтевају воду највишег квалитета. Насеље Чајетина је део подсистема Западне Мораве који је део система Западноморавско-увачког и изворишта акумулација Врутци и Златибор.

Саобраћај и саобраћајна инфраструктура:

Перцепција развоја саобраћаја дефинисана је планским решењима где је са аспекта друмског саобраћаја планиран завршетак изградње на аутопутском правцу Појате – Крушевац – Краљево – Чачак (IA број 5, E-761) – Пожега (IA број 2, E-761/E-763) – Ужице – Котроман (граница са Босном и Херцеговином) (IA број 23, IB број 28, E-761) а са аспекта железничке инфраструктуре планирана је реконструкција и модернизација пруге Београд – Врбница – граница Црне Горе (Бар), деоница Ваљево – Врбница, која пролази кроз територију општине Чајетина.

**3.2. Закон о Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године
(„Службени гласник РС”, број 88/10)**

Овим Планом утврђује се основа дугорочне организације, уређења и коришћења и заштите простора Републике Србије у циљу усаглашавања економског и социјалног развоја са природним, еколошким и културним потенцијалима и ограничењима на њеној територији.

Коришћење пољопривредног земљишта:

Заштита и одрживо коришћење пољопривредног земљишта планинских подручја, са пространим ливадама и пашњацима, велике еколошке и економске вредности, али и са природним ограничењима за развој пољопривреде, детерминисани су њиховом демографском обновом. Поред развоја туризма, то захтева и подршку развоју пашњачког сточарства, промовисању агрошумарства, поновном увођењу аутохтоних раса стоке, сорти гајених биљака и сл.



Графички прилог: Коришћење земљишта и функционална урбана подручја

Шуме и шумско земљиште:

Основни циљ управљања шумама у шумским подручјима Републике Србије је трајно газдовање шумама, што подразумева управљање и коришћење шума и шумског земљишта на такав начин и у таквом степену, да се очува биодиверзитет, а продуктивност, обнављање, виталност и потенцијал шума да се доведу на ниво којем би се задовољиле одговарајуће еколошке, економске и социјалне потребе и данашње и будућих генерација, како на локалном тако и на националном нивоу, водећи рачуна да се при том не угрозе и оштете неки други екосистеми. Одрживо управљање обухвата: унапређивање стања шума, пошумљавање, задовољавање одговарајућих еколшких, економских и социјалних функција шума и међугенерациска и унутаргенерациска равноправност у односу на вишенаменско коришћење шума.

Просторни развој туризма и однос према заштити:

Просторно-еколошка подршка остваривању концепта одрживог развоја туризма, компромисним интегрисањем принципа и стратешких, планских и програмских докумената развоја туризма, заштите и уређења туристичких простора, уз оптимално задовољавање социјалних, економских, просторно-еколошких и културних потреба националног и локалног нивоа, интереса тржишта и услова прекограничне и међународне сарадње представља основни циљ просторног развоја туризма.

Функционална урбана подручја:

На основу анализе могућности интегрисања простора Републике Србије у неки од постојећих подручја утицаја градова, Просторним планом Републике Србије од 2010. до 2020. године планирани су модели функционално урбаних подручја Републике Србије 2020. при чему је Чајетина део функционално урбаног подручја националног значаја чији је центар град Ужице чији је циљ детерминисање, организовање и умрежавање са другим функционално урбаним подручјима као основа за уравнотежен регионални развој.

функција шума; побољшање услова станишта као и заштита и коришћење гајених врста дивљачи и очување ретких и угрожених врста ловне дивљачи.

Водни ресурси:

Основни циљеви ефикасне заштите и коришћења вода су трајно обезбеђење класа квалитета свих водотока према захтевима из ВОС као и антиерозиона заштита сливова, применом биолошких мера заштите са двојаком функцијом.

Становништво:

Основни циљеви демографског развоја су задржавање становништва и смиривање демографских процеса, подстицањем повратка дела, посебно млађег становништва из иностранства као и смањење емиграције млађег и високообразованог становништва уз унапређење социјално-здравствене заштите кроз помоћ старијим грађанима и старачким домаћинствима.

Заштита и коришћење пољопривредног земљишта:

Заштита и коришћење пољопривредног земљишта засниваће се на концепту одрживог пољопривредног и руралног развоја, који подразумева очување земљишта, воде, биљних и животињских ресурса, односно развој који не угрожава животну средину, технички је применљив, економски исплатив и друштвено прихватљив.

Развој мреже насеља:

Предлаже се да функције микроразвојних центара имају општински субцентри, центри заједница насеља и насеља са специфичним функцијама и то у општини Чајетина: субцентри су Шљивовица, Мачкат, Сирогојно, Гостиље и Доброселица; центри заједнице села су Стубла, Јабланица и Семегњево, а туристичка места су Златибор и Бранешци.

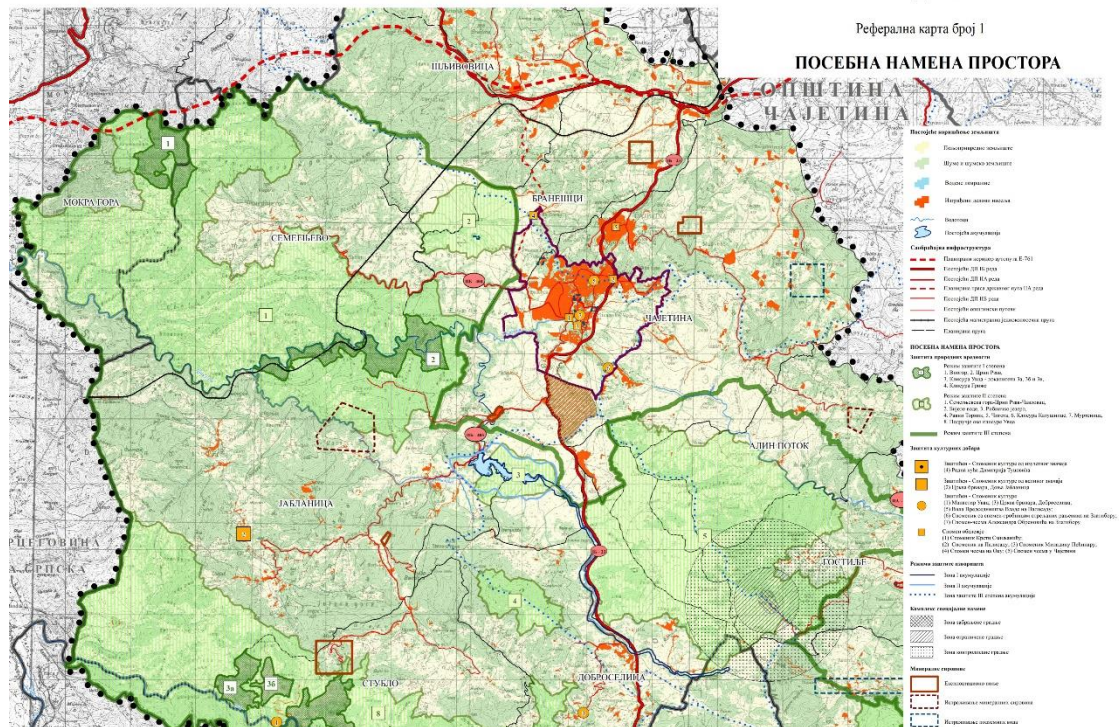
Развој туризма, организација и уређење туристичких и рекреативних простора:

Основна опредељења дугорочног концепта развоја туризма и рекреације су: туризам ће бити основа развоја ових простора који располажу атрактивним ресурсима за туристичку и рекреативну тражњу или алтернативна делатност на другим просторима. Он ће се заснивати на интегрисаној целогодишњој туристичко-рекреативној понуди планина, језера културно историјских знаменитости, бања, градова, села, ловишта и друго, којима ће уједно бити обухваћене и све значајне вредности подручја; туризам ће активирати развој комплементарних активности и структура и подржати заштиту и унапредити културолошку презентацију природе, природних и културних вредности.

3.4. Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене парка природе
„Златибор”
(„Службени гласник РС”, број 2/20)

Овим Просторним планом се утврђује плански основ за заштиту, уређење и одрживи просторни развој подручја Парка природе „Златибор” и преосталог подручја обухваћеног овим планским документом. Границе Просторног плана обухватају 11 катастарских општина које се налазе на територији општине Чајетина (10 целих: Стубло, Алин поток, Бранешци, Гостиље, Доброселица, Дренова, Јабланица, Љубиш, Чајетина и Шљивовица и део К.О. Семегњево). Површина обухвата Плана у границама општине Чајетина износи око 540km² што је око 82% од укупне површине општине. Подручје Парка природе у целости се налази у границама Плана у укупној површини од 419km² при чему се на територији општине Чајетина налазе у површини од око 330km² (што је око 51% од укупне површине Општине) и обухватају 11 катастарских општина (целу Стубло и делове: Алин Поток, Бранешци, Гостиље, Доброселица, Дренова, Јабланица, Љубиш, Семегњево, Чајетина и Шљивовица).

ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ ПАРКА ПРИРОДЕ "ЗЛАТИБОР"



Графички прилог: Посебна намена простора

Заштита природе, природних вредности и предела:

Подручје Парка природе „Златибор“ има својство заштићеног подручја у коме је установљен тростепен режим заштите који обухвата и катастарске општине које су део општине Чајетина. Режим заштите I степена: „Виогор“ (делом у К.О. Семегњево), „Црни Рзав“ (у К.О. Јабланица и К.О. Бранешци), „Клисура Увца“ (делом у: К.О. Јабланица, К.О. Доброселица и К.О. Стубло) и „Клисура Гриже“ (у К.О. Стубло и К.О. Доброселица); режим заштите II степена: „Семегњевска гора - Црни Рзав – Чавловац“ (делом у: К.О. Семегњево, К.О. Јабланица и К.О. Бранешци), „Бијеле воде“ (у К.О. Шљивовица и К.О. Бранешци), „Рибничко језеро“ (у К.О. Јабланица и К.О. Чајетина), „Равни Торник“ (у К.О. Доброселица), „Чигота“ (делом у: К.О. Доброселица, К.О. Алин поток, К.О. Гостиље, К.О. Љубиш и К.О. Чајетина), „Клисура Катушнице“ (у К.О. Дренова и К.О. Гостиље), „Муртеница“ (делом у К.О. Љубиш) и „Подручје око клисуре Увца“ (делом у: К.О. Јабланица, К.О. Стубло и К.О. Доброселица); режим заштите III степена обухвата преостали део заштићеног подручја који није обухваћен осталим режимима заштите.

Заштита непокретних културних добара:

На подручју Просторног плана има 7 непокретних културних добара који имају статус заштићеног, као и различита спомен обележја посвећена историјским догађајима и знаменитим личностима и други објекти који нису за сада евидентирани као потенцијална културна добра.

Општи и посебни циљеви просторног развоја:

Основни циљ израде Просторног плана поред дефинисања планског основа за заштиту и одрживи развој Парка природе „Златибор“ је и одрживи развој туризма на обухваћеном подручју у склопу примарне туристичке дестинације Дрина – Тара – Златибор. Одрживи развој подручја посебне намене ће се заснивати на заштити, унапређењу и коришћењу природних вредности и културних добара, развоју туризма, спорта и рекреације и функционалној интеграцији подручја Парка природе и ширег окружења.

Општи циљеви: обезбеђење трајне и интегрисане заштите природних вредности Парка природе „Златибор”, као и уређење, одрживо коришћење и заштита предеоних вредности Златибора и сливова акумулација намењених водоснабдевању и развој свих видова туризма, туристичких производа, као и рекреације за које постоје потенцијали на подручју Просторног плана (целогодишњи одморишни туризам, спортско-рекреативни, здравствено-рекреативни, туризам посебних интересовања, конгресни и пословни туризам, камповање, рурални, тулинг и др.

Посебни циљеви заштите: унапређење услова за одмор, рекреацију и едукацију посетилаца; усклађивање размештаја активности и физичких структура са режимима заштите природних и културних добара, водопривредних објеката, односно обезбеђивање услова за даље функционисање постојећих и планираних привредних активности, насеља и инфраструктурних система; подршка развоју мултифункционалне пољопривреде, сточарства и сеоске економије; даљи просторни развој локалних самоуправа и насеља у обухвату Просторног плана, посебно општине Чајетина.

Општа концепција:

Општу концепцију заштите и одрживог развоја опредељују посебне намене подручја Просторног плана. Кључне посебне намене су: заштићено подручје природних вредности од изузетног значаја (I категорије) – Парк природе „Златибор” предвиђено за очување, унапређење, заштиту, културолошко коришћење и туристичку презентацију; непокретна културна добра са планираним границама зона за заштићена и евидентирана непокретна културна добра; делови сливова изворишта у Западноморавско-рзавском регионалном систему за снабдевање водом насеља – у регионалним подсистемима „Западна Морава” (акумулација „Врутци” и „Рибничко језеро”, „Рзав” и „Увац”); део примарне туристичке дестинације Дрина – Тара – Златибор.

Основно планско опредељење је да се са установљеним режимима заштите на подручју Парка природе и режимима заштите непокретних културних добара и сливова изворишта регионалних система снабдевања насеља водом усклађују све остале посебне и друге намене, планиране и реализоване активности које могу да допринесу одрживом развоју обухваћеног подручја и локалних заједница.

Воде и водно земљиште:

Овим Планом се успостављају зоне санитарне заштите за: обухваћени део слива изворишта Сушичко врело, сва површинска и подземна изворишта у сливном подручју реке Црни Рзав, узводно од бране акумулационог језера Рибница, као и објекти који чине функционалну целину са акумулацијом Рибница. У циљу заштите квалитета воде у изворишту – акумулацији „Рибница” успостављају се три зоне санитарне заштите акумулације.

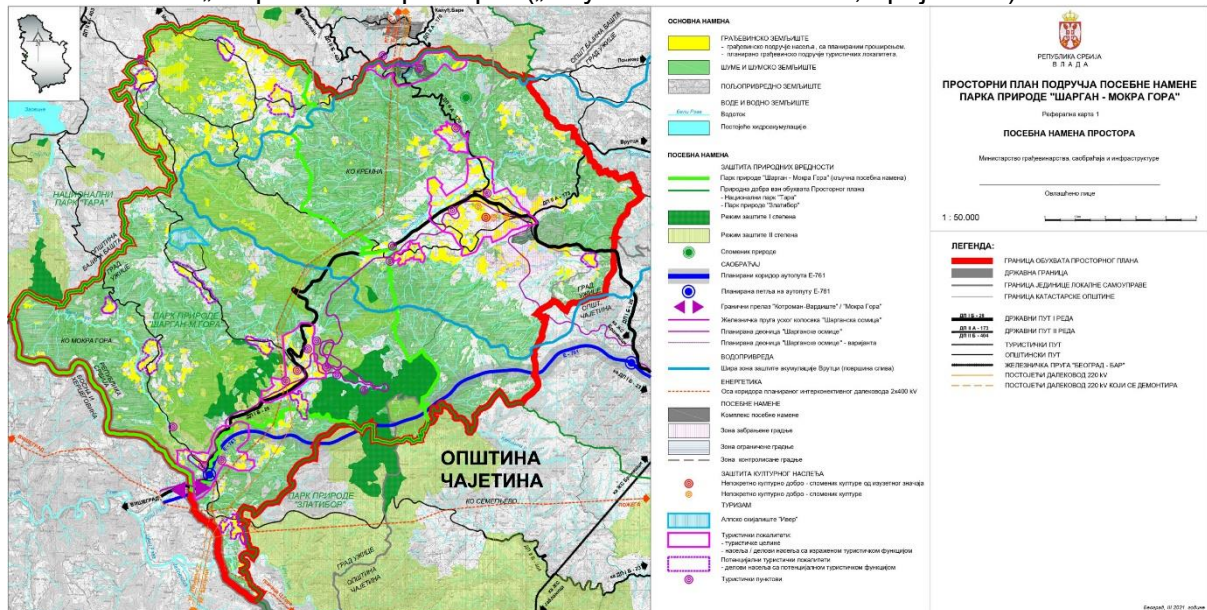
Усклађивање просторног развоја туризма са планским документима и режимима заштите природних вредности:

У Просторном плану општине Чајетина прихватљиве су све одредбе које се односе на подручје Просторног плана изван граница Парка природе. Одредбе о постојећим и планираним наменама из Просторног плана општине Чајетина на простору Парка природе су преиспитане и кориговане на следећи начин: намена се искључује са мање површине у I степену заштите (зона Црног Рзава); а намене се коригују на површинама у II степену заштите, тако што није могућа нова изградња супраструктуре, док се постојећа изграђеност у овим зонама задржава, без могућности нове изградње и уз поштравање мера заштите природе (на локалитетима у зонама Семегњева, Црног Рзава, Водица и Рудина). Начелно је прихваћена подела територије општине на целине.

Заштита и коришћење пољопривредног земљишта и развој пољопривреде:

Основна планска поставка јесте да се успешна заштита пољопривредног земљишта и других вредности Парка природе „Златибор” може остварити само под условом пуног уважавања стратешких циљева и интереса развоја локалних заједница.

3.5. Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене парка природе „Шарган – Мокра Гора” („Службени гласник РС”, број 31/21)



Графички прилог: Посебна намена простора

Овај Просторни план представља ће плански основ за стварање просторних услова за одрживи развој подручја посебне намене које ће бити засновано на: заштити, очувању, унапређењу и коришћењу природних и створених ресурса, вредности и добара; одрживом развоју туризма и других комплементарних активности који унапређује квалитет живљења локалног становништва; функционалној интеграцији подручја у шире окружење. Подручје Просторног плана на простору општине Чајетина обухвата део К.О. Семеђево у површини од 1,56km² док подручје Парка природе такође обухвата део исте К.О. у површини 1,54km².

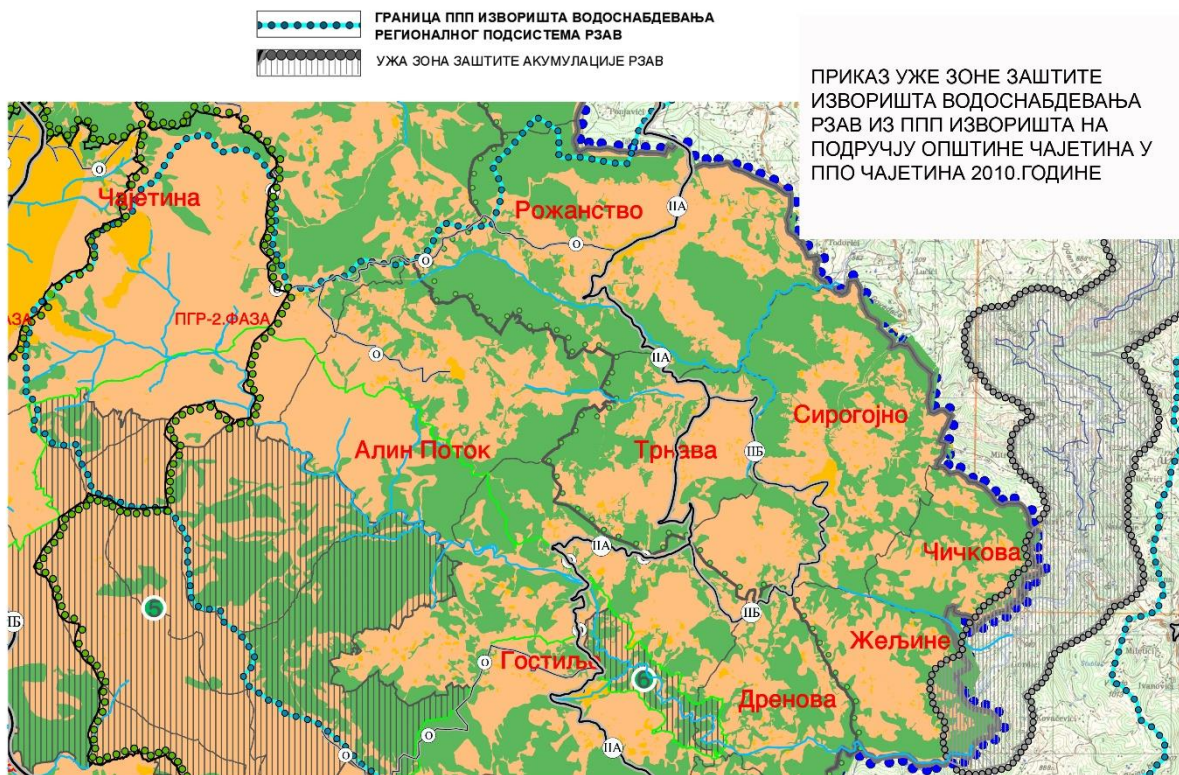
Природне и предеоне вредности:

Локалитет Ђога се налази на територији општине Чајетина у оквиру граница Плана и обухваћен је режимом II степена заштите. Специфичност овог простора представља присутност мешовитих високих шума црног и белог бора који су уклопљени са лишћарско четинарским заједницама. Овај предео садржи разноликост орнитофауне. Режим II степена заштите дозвољава вршење управљачких интервенција у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења природног добра, без последица по примарне вредности њихових природних станишта, популација и екосистема.

Туристички путеви:

Територије које се налази у склопу Парка природе „Шарган – Мокра Гора” су изоловане и слабо повезане са градским/општинским центрима који га окружују. Концепт развоја друмског саобраћаја за ово подручје усмерено је ка реализацији туристичких путева који користе трасе постојећих некатегорисаних (негде и општинских) путева, чиме би се олакшала доступност планинском подручју Парка природе из туристичких локалитета у непосредном окружењу (Митровац, Заовине, Семеђево...). Овим повезивањем активирала би се туристичка функција и формирала примарна туристичка дестинација „Дрина - Тара – Златибор” која би објединила туристичке зоне и центре из окружења. Планирана је реконструкција и доградња недостајућих деоница више туристичких путева од којих кроз територију општине Чајетина пролази делом траса Котроман – Пањак - (Семеђево - ДП IIБ реда бр.404).

3.6. Уредба о утврђивању Просторног плана подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав” („Службени гласник РС”, број 131/04)



Графички прилог: Приказ уже зоне заштите изворишта водоснабдевања Рзав из ППП изворишта на подручју општине Чајетина из ППО Чајетина 2010.

Овим Просторним планом су планиране акумулације на Великом Рзаву које су одређене као најважнији водопривредни објекти у оквиру интегралног водопривредног система коришћења, уређења и заштите вода Републике Србије чиме ће се обезбедити увећање постојећег капацитета водоснабдевања, производњу електро енергије и регулисање и поправљање водног режима. Просторни план у оквиру општине Чајетина обухвата целе катастарске општине Алин поток, Трнава, Сирогојно, Чичкова, Дренова и Жељине и део катастарских општина Љубиш, Гостиље, Чајетина, Мешник и Рожанство. Обухват Плана на територији општине Чајетина износи око 177km² што представља око 27% територије целе општине Чајетина.

Основни потенцијали и ограничења развоја:

Ограничена је могућност за очување постојеће демографске структуре због постојеће демографске и социо-економске структуре становништва где је забележено масовно напуштање села и пољопривреде па у перспективи треба очекивати гашење појединих насеља и засеока. Развојни потенцијал обухвата делатности од којих се истичу туризам и традиционално занатство уз очуване природне вредности и квалитетне прехранбене производе. Развој наведених делатности, уз адекватно комунално уређење, обезбеђује потпуну компатибилност са мерама заштите акумулација, природних и културних добара.

Општи и посебни циљеви:

Општи циљеви су: обезбеђење трајне заштите и унапређење квалитета површинских и подземних вода; успостављање зона заштите око акумулација; заштита и унапређење квалитета животне средине, природних и културних добара.

Посебни циљеви су: заустављање процеса деградације земљишта предузимањем комплексних мера заштите од ерозије; спречавање негативних утицаја пољопривреде и

сточарства на квалитет вода и земљишта; валоризација потенцијала туристичке понуде; изградња и ревитализација путева и друге инфраструктуре.

Подручје уже зоне заштите изворишта:

Ужа зона заштите на простору општине Чајетина обухвата делове катастарских општина Чичкова и Желјине. У оквиру уже зоне заштите задржава се постојећа структура пољопривредних површина уз поштовање принципа обраде и сетве према нагибу и типу земљишта. Употреба средстава за заштиту биља и минералних ђубрива мора бити усаглашена по врсти и количини. Ограничава се обим економске експлоатације шума, забрањује се формирање депонија комуналног отпада, проширење или формирање нових гробља, одлагање угинуле стоке, складиштење и транспорт опасних и штетних материја које могу угрозити извориште. Постојећа локална гробља се затварају. Изузетно, дозвољава се проширење или изградња новог стамбеног објекта као замена постојећег или решавање стамбених потреба чланова постојећих домаћинстава, као и реконструкција економских објеката уз обавезу контролисаног елиминисања чврстог и течног отпада на санитарно прихватљив начин. За потребе туристичко-рекреативног коришћења акумулација дозвољава се уређење излетничких и риболовних стаза, на планираним локацијама уређење приобаља са санитарно обезбеђеним објектима за дневни боравак посетилаца и пратећом инфраструктуром. Осим наведених изузетака на простору зоне заштите забрањује се даља изградња објеката који нису у функцији изворишта.

Хидротехничка инфраструктура:

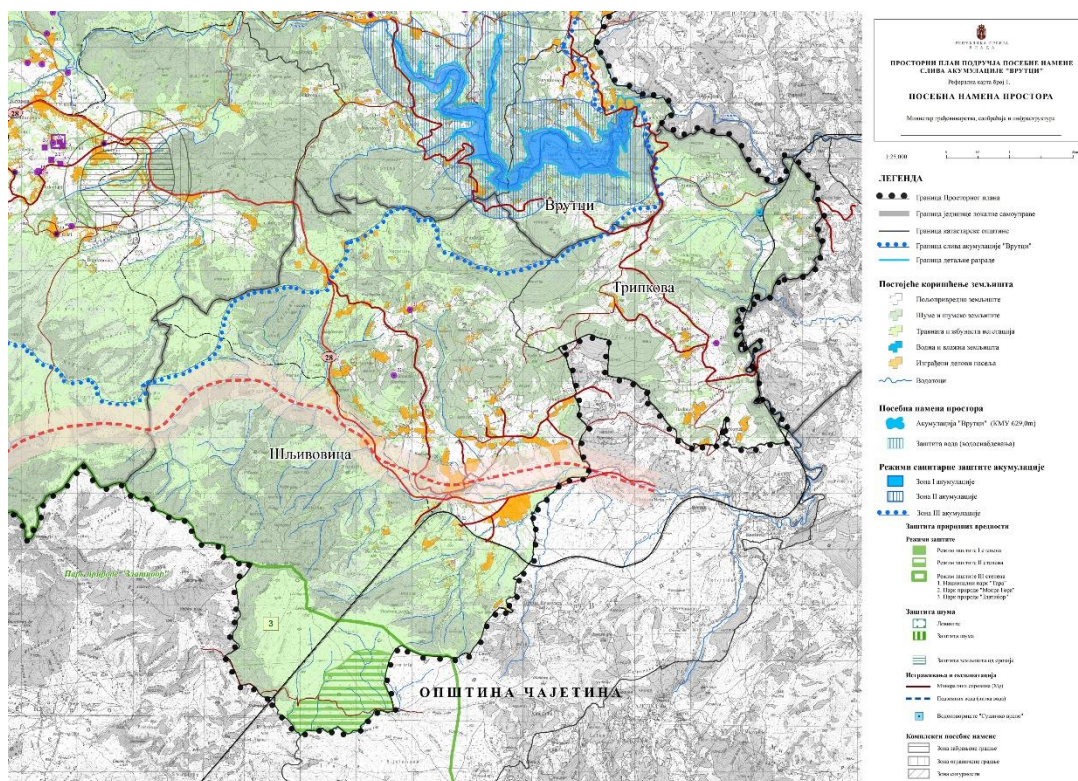
Планом је предвиђено да се у насељима са малом густином и дисперзивном насељеношћу задржи постојећи начин водоснабдевања, са већим бројем индивидуалних и сеоских водовода и непосредних водозахвата на локалним изворима. У насељима са јавним водоводима (Сирогојно, Љубиш) предвиђено је проширење капацитета водозахвата и ревитализација постројења за пречишћавање воде за пиће. Водоснабдевање ваннасељских туристичких и других садржаја решаваће се посебним водозахватима уз обавезу обезбеђења гарантованог минимума.

3.7. Уредба о утврђивању Просторног плана подручја посебне намене слива акумулације „Врутци” („Службени гласник РС”, број 91/18)

Овај Просторни план представља плански основ за остварење санитарне заштите површинског, надземног слива акумулације „Врутци” са браном, прибранским објектима, водозахватом и делом цевовода сирове воде у обухвату Просторног плана и њиме ће се обезбедити заштита и уређење сливног подручја, унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, унапређење квалитета живљења локалног становништва стимулацијом постојећих и развојем нових делатности (туризма и алтернативне сеоске економије), задовољење спортско-рекреативних потреба урбаног становништва из окружења и смернице за институционално-организациону и управно-контролну подршку одрживом коришћењу и заштити вода у сливу и акумулацији. Овај План у свом обухвату садржи територије општине Чајетина и то К.О. Трипкова и К.О. Шљивовица у површини од око 68km² што је око 10% од укупне територије општине.

Заштита природе, природних вредности и предела:

Подручјем Просторног плана обухваћен је део Парка природе „Златибор” који се налази у оквиру К.О. Шљивовица на површини 5,95km² (у режиму II степена заштите 1,73km² а у режиму III степена заштите 4,22km²). На тим просторним јединицама различитих степена заштите, актима о проглашењу прописане су мере заштите у виду забрана, ограничења и препорука радова и активности у складу са законом. Од заштићених подручја која су у поступку заштите у обухвату Просторног плана је Предео изузетних одлика „Клисура реке Ђетиње”, у оквиру К.О. Трипкова на малој површини у зони Сушичког врела и ушћа Сушице.



Графички прилог: Посебна намена простора

Границе целина и подцелина посебне намене:

У оквиру слива одређене су зоне санитарне заштите изворишта водоснабдевања „Врутци” које представљају подцелине посебне намене. У општини Чајетина пружају се зона II и зона III акумулације које се простиру на територији К.О. Шљивовица у површини од 4,7km². На подручју Плана се налазе и друге посебне намене које су утврђене планским и стратешким документима на националном нивоу а које нису предмет овог плана, међу којима су и делови слива изворишта водоснабдевања „Сушичко врело” на територији К.О. Трипкова и К.О. Шљивовица у општини Чајетина, а највећим својим делом ван граница Просторног плана, на територији општине Чајетина и града Ужица.

Општи циљеви просторног развоја:

Општи циљеви су: трајно решавање проблема, у коришћењу акумулације за водоснабдевање мерама организације, уређења и режимима коришћења простора; одрживо коришћење водних ресурса; усклађивање размештаја активности и физичких структура са режимима заштите изворишта, природних и културних добара, односно обезбеђивање услова за даље функционисање постојећих и планираних привредних активности, насеља и инфраструктурних система; заштита, очување, унапређење и одрживо коришћење природних вредности, односно интегритета, лепоте и разноликости предела; стварање услова за одмор, рекреацију и едукацију посетилаца и усклађивање понуда са режимима заштите изворишта.

Зона II акумулације:

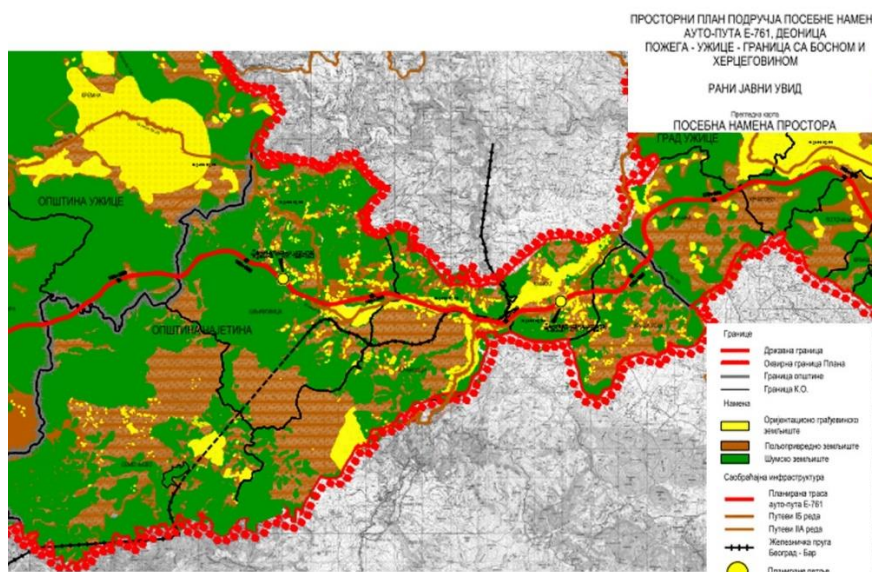
На простору зоне II акумулације „Врутци” успоставља се режим контролисаног коришћења простора и сталног санитарног надзора са забраном изградње објеката који угрожавају здравствену исправност воде на изворишту. Задржавају се постојећи објекти домаћинства уз обавезу да се обезбеди санитарно безбедно прикупљање и пречишћавање свих отпадних вода. Уз обезбеђење претходних услова дозвољава се реконструкција, санација, адаптација и техничко одржавање постојећих објеката, а градња нових објеката у склопу домаћинства се врши у складу са правилима уређења и грађења из Просторног плана града Ужица. Забрањена је експлоатација камена, шљунка, песка,

рударски радови, формирање депонија комуналног отпада, проширење и формирање нових гробља, употреба пестицида, хербицида, инсектицида, хемијског ђубрива и стајњака.

Зона III акумулације:

У зони III акумулације „Врутци” успоставља се режим контролисаних изградњи и коришћења простора, који обезбеђује заштиту квалитета вода и здравствену исправност воде изворишта. У овој зони се примењују појачане мере санитације, али не и рестрикција која би угрожавала развој насеља. Дозвољена је изградња стамбених, економских, угоститељских, комерцијалних и туристичких објеката.

3.8. Просторни план подручја посебне намене аутопута Е-761, деоница Пожега – Ужице – граница са Босном и Херцеговином (Фаза израде: Нацрт плана)



Графички прилог: Посебна намена простора

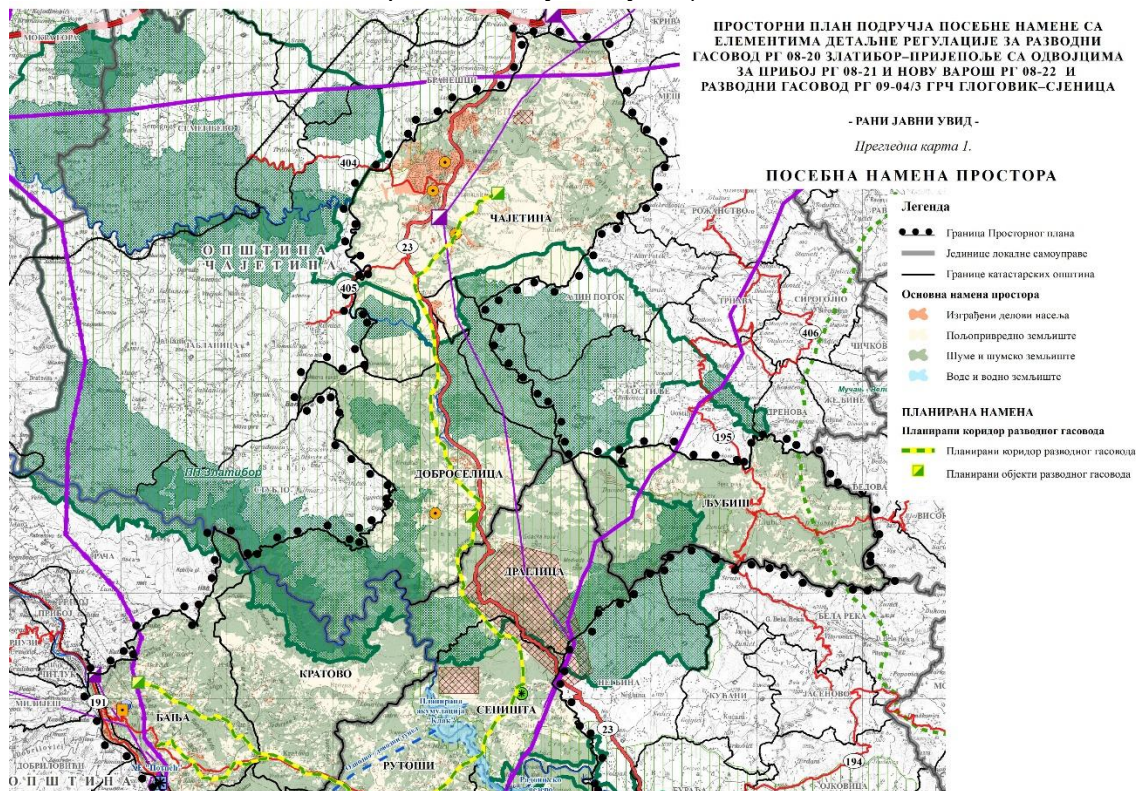
Основни разлог за израду и доношење Просторног плана је стварање услова за реализацију националних интереса у области саобраћајне инфраструктуре на принципима одрживог развоја.

Траса планираног аутопута пролази северним делом општине Чајетина и биће дефинисана пројектном документацијом која се израђује упоредо са овим Планом. Овај планирани аутопут ће имати позитивне ефекте у смислу подизања приступачности Златиборског и Моравичког управног округа, а међу њима и општине Чајетина, као и подизање њихове конкурентности а самим тим и на динамику будућег развоја.

Примарна функција предметног пута је обезбеђивање висококапацитетне саобраћајнице која ће задовољити потребе саобраћајне тражње у будућем периоду, док се секундарна функција огледа у подстицају развоја ближег и даљег окружења тј. Планског подручја и региона који њему гравитирају, уз остваривање максималних комерцијалних ефеката у директном окружењу аутопута. Систем путне мреже Србије изградњом аутопута Е-761 Пожега –Ужице – граница БиХ пружа знатно бољу услугу токовима људи и робе који се тренутно одвијају мрежом државних путева I и II реда.

Изградњом путног правца Е-761 у аутопутском профилу (од границе БиХ до Појата) дошло би до значајнијег утицаја на путну мрежу, привреду и становништво, како ужег гравитационог подручја, тако и ширег региона, што представља важан друштвени и економски аспект разматрања.

3.9. Просторни план подручја посебне намене са елементима детаљне регулације за разводни гасовод РГ 08-20 Златибор – Пријепоље са одвојцима за Прибој РГ 08-21 и Нову Варош РГ 08-22 и разводни гасовод РГ 09-04/3 ГРЧ Глоговик – Сјеница (фаза израде: Рани јавни увид)



Графички прилог: Посебна намена простора

Повод за израду и доношење Просторног плана је стварање услова за реализацију националних интереса у области развоја енергетске инфраструктуре на принципима одрживог развоја који има за циљ изградњу разводног гасовода који треба да покрива правац од Златибора (општина Чајетина) ка Новој Вароши, Прибоју и Пријепољу, и од Глоговика (општина Тутин) ка Сјеници уз активирање и боље позиционирање привредних потенцијала подручја Златиборског и Рашког округа.

Прелиминарна граница Просторног плана ће пролазити кроз територије следећих општина: Нова Варош, Прибој, Пријепоље, Сјеница, Тутин и Чајетина. На територији општине Чајетина ће пролазити кроз укупно 3 катастарске општине и то: Доброселица, Љубиш и Чајетина. Прелиминарни обухват подручја Просторног плана у општини Чајетина је око 194km² што чини око 30% од укупне површине општине Чајетина а дужина деонице кроз општину Чајетина износи око 17km што чини око 16% од укупне дужине деонице.

Предметни гасовод ће имати утицаја на активирање даљег развоја привреде на подручју Златиборског и Рашког управног округа, затим подстицања даљег развоја туризма у ТЦ „Златибор” и Прибојској Бањи, смањивања штетног утицаја на животну средину и заснивање се на принципу одрживог просторног развоја енергетске инфраструктуре.

Основни циљ израде је изградња разводног гасовода југозападне Србије којим ће се обезбедити гасификација и развој гасоводне инфраструктуре и повезивање градова и општинских центара, посебно дела подручја Златибора, као туристичког центра са општинским центрима у близини, као што су Нова Варош, Прибој, Пријепоље и односно Сјеницом и Тутином, као и обезбеђење повезивања система са Републиком Српском, односно Републиком Црном Гором.

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

У изради Елабората за Рани јавни увид у Просторни план општине Чајетина, коришћени су подаци из важећег Просторног плана општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина” број 10/20), који ће уједно представљати полазну основу за израду новог просторног плана, подаци из постојећег планског основа, односно планова вишег реда и подаци који су доступни из других докумената и извора.

Планско подручје припада планинском рејону у оквиру којег доминира Златибор. Територију геоморфолошки карактеришу делови Мачкатске крашке површи, плато Златибора, златиборска висораван и долинске стране река. Развијену хидролошку мрежу чине реке и речице: Црни Рзав, Велики Рзав, Јабланица, Катушница, Сушица, Приштевица, Криваја, Љубишњица, Рибница итд. Западни део територије планског подручја припада сливу реке Дрине, док северни и источни делови територије припадају сливу реке Западне Мораве. Посебан значај има Рибничко језеро са хидро-акумулацијом на Црном Рзаву. Хидрогеолошке карактеристике обилују облицима који се јављају на кречњачким теренима.

Највећи део територије општине Чајетина, чини пољопривредно земљиште, које обухвата око 57,7% од укупне површине, док је према структури у највећем проценту сачињено од пашњака и ливада. У складу са тим, простор је изразито усмерен на развој сточарства.

Укупна површина шума и шумских култура у општини Чајетина је око 33%, док је степен пошумљености просечно око 30% (пошумљеност у обухватима К.О.), што је значајно мање од планираног и очекиваног. Према подацима РЗС из 2020. године, на подручју Општине је евидентирано повећање обухвата шумског земљишта. На територији општине Чајетина, према подацима из 2020. године, укупна обрасла шумска површина износи 22.195ха. Према подацима из ППО Чајетина из 2010. године, површина под шумама заузима 21.313ха територије општине Чајетина.

Око 9,3% процената земљишта је обухваћено изграђеним или планираним грађевинским земљиштем, које је у навећој мери груписано у Чајетини и Златибору у урбаним срединама, као и земљиштем на којем је изграђена саобраћајна и остала инфраструктура, али и објекти пре свега туристичке инфра и супраструктуре. Целокупно грађевинско земљиште је обухваћено урбанистичким плановима који су урађени или су у некој од фаза израде.

Општински и административни центар је место Чајетина. Најпозантије насеље, које заједно са Чајетином представља урбани и привредни центар је Златибор. Сеоска насеља су сточарско-ратарска насеља разбијеног типа, са појединим привредним и јавним функцијама. Центар туристичког уједно и привредног развоја је насеље Златибор.

Према подацима Републичког завода за статистику (РЗС), из 2020. године, на територији Златиборске области, укупан број становника износи 262.664, односно 43 становника на km². У општини Чајетина, укупан број становника према истом извору за 2020. годину износи 14.620, односно 23 становника на km². Златиборску област и подручје општине Чајетина, карактерише депопулација у односу на податке из пописа који је урађен 2002. године, када је укупан број становника Златиборске области износио 313.396, а општине Чајетина 15.628, према попису из 2011. на подручју Златиборске области је било 286.549, а на подручју општине Чајетина 14.745 становника. Постоји стагнација, односно опадања тренда смањења броја становника у периоду од 2011. до 2020. године, у односу на период 2002-2011, у којем је пад броја становника био изражен у сеоском подручју, док се у централним насељима број становника повећавао.

Депопулациони процеси и степен улагања у развој су се на исти начин одразили на потребе развоја и квалитет услуга јавних служби, које су у највећој мери развијане у централним насељима, а у знатно мањој мери у сеоским срединама.

Општина Чајетина спада у најразвијеније општине региона којем припада, пре свега због улагања која су од стране локалне самоуправе извршена у протеклом периоду, али коју је неопходно проширити и унапредити у наредном периоду. У структури привреде доминирају туризам, комерцијалне делатности и пољопривреда, затим прерађивачка индустрија и грађевинарство, а карактеристика за све гране је високи проценат приватног сектора. Постоје значајни потенцијали за даљи и обимнији развој и пласирање пољопривредних производа, при чему усмереност улагања у производњу и прераду мора бити ка слабије развијеним сеоским подручјима у циљу остваривања посредних ефеката (у демографском смислу) развоја тих подручја.

Основна привредна грана и бренд овог подручја је туристичка понуда и услуге. Златибор је једна од неколико најзначајнијих туристичких дестинација Србије и омогућава заступљеност различитих облика туризма дефинисаних по различитим критеријумима: целогодишњи-одморишни, бањски туризам, образовно-рекреативни (школски, образовни, омладински, екскурзиони), викенд туризам, спортско-рекреативни, здравствено-рекреативни, туризам посебних интересовања, конгресни и пословни туризам, транзитни, сеоски (рурални), туринг и др.. Дугогодишња традиција, искуство и знање, туристичких и угоститељских радника уз концепте туристичког развоја, дефинисане у оквиру туристичке организације (у сарадњи са регионалном организацијом) на основу валоризованих потенцијала простора и уз стратешку, логистичку помоћ и финансијска средства и друге облике улагања, остварене од стране локалне самоуправе, представљају окосницу даљег развоја ове гране, а самим тим и целокупног развоја подручја овог региона. Активности у претходном планском периоду је карактерисала имплементација планских решења на ширем подручју Општине, као и додатне активности које је локална самоуправа остварила, кроз уређење Рибнице, уређење и функционално опремање Торника, изградњу Златиборске златне гондоле од центра Златибора до ски- центра Торника, формирање значајног броја одговарајућих докумената у циљу омогућавања класификације објеката, осавремењавање и брендирање низа активности на подручју Општине итд.

Према подацима о туризму из РЗС за 2020. годину, укупан број ноћења туриста на подручју општине Чајетина, износио је око 575.000, што указује на успешну реализацију и у најпроблематичнијој години услед пандемије COVID 19.

Према Уредби о категоризацији државних путева („Службени гласник РС”, број 105/13, 119/13 и 93/15) мрежу друмског саобраћаја на територији Плана чине следећи државни путеви: ДП IB реда бр. 23 (Појате – Крушевац – Краљево – Прељина – Чачак – Пожега – Ужице – Чајетина – Нова Варош – Пријепоље - државна граница са Црном Гором), ДП IB реда бр. 28 (Мали Зворник – Љубовија – Рогачица – Костојевићи – Ужице – Сушица – Кремна – државна граница са Босном и Херцеговином), ДП IIA реда бр. 195 (Бела Земља – Љубиш - Јасеново), ДП IIA реда бр. 196 (Лис – Ариље – Висока - Љубиш), ДП IIB реда бр. 404 (веза са државним путем 23 - Семеђево), ДП IIB реда бр. 405 (Рзав - Рибница) и ДП IIB реда бр. 406 (веза са државним путем 195 – Сирогојно – веза са државним путем 195). При чему деонице ДП IB реда имају дужину од око 33km, а деонице ДП IIA и ДП IIB дужину око 70km. Мрежу општинских путева чини 216 путева са укупном дужином око 543km, од чега изузетно висок део, око 78% или 422km, чине путеви са савременим коловозом. Анализа покривености територије општине Чајетина мрежом саобраћајница је показала да су вредности густине путне мреже путева I и II реда исказане у хиљадама km / km² испод просека у Златиборском округу и Републици Србији, док је густина општинских путева на нивоу Округа, а знатно изнад просека Републике.

На основу Уредбе о категоризацији железничких пруга које припадају јавној железничкој инфраструктури („Службени гласник РС”, број 92/20, 6/21 и 33/22) кроз територију Просторног плана, у дужини од 34,9km пролази магистрална пруга број 108 (Београд центар) – Ресник – Пожега – Врбница – државна граница – (Бијело Поље), отворена за јавни путнички и теретни саобраћај. Ова магистрална пруга својим већим делом пролази тунелом кроз Општину, а ван тунела не постоји укрштај са јавним путевима, што са аспекта безбедности саобраћаја чини предност. Са становишта корисника са

територије општине Чајетина, као и самог географског положаја, пруга има изразити транзитни карактер и у садашњим условима железница има врло малу улогу на транспортном тржишту посматраног региона.

Према подацима водоснабдевања и испуштања отпадних вода, из 2020. године, на територији Златиборске области, количина испуштене отпадне воде у системе за одвођење отпадних вода, износи 12.671m^3 , а количина испоручене воде за пиће износи 17.024m^3 . На територији општине Чајетина, према подацима из 2020. године, количина испуштене отпадне воде у системе за одвођење отпадних вода, износи 1.837m^3 , а количина воде за пиће износи 2.298m^3 . На територији Просторног плана за водоснабдевање становништва и индустрије користе се воде из јавног водовода, сеоских водовода и из индивидуалних бунара. Водом из јавног водовода снабдевају се урбанизована насеља Чајетина и туристички центар Златибор. Водоводна мрежа снабдева 80% становништва, а снабдевање се врши из акумулационог језера Рибница на реци Црни Рзав, у коме су у циљу заштите квалитета воде у изворишту успостављене све три зоне санитарне заштите. Категоријом „незадовољавајући систем водоснабдевања” је обухваћено 5 месних заједница: Голово, Алин Поток, Гостиље, Љубиш и Доброселица, које имају делом централизовано водоснабдевање, а делом се врши из индивидуалних водовода. Категорија насеља која немају решено питање водоснабдевања припадају следеће месне заједнице: Шљивовица, Бранешци, Мушвете, Рудине, Семегњево, Јабланица и Стубло. На обухваћеном делу слива Сушичко врело, имплементираће се правила за успостављену зону санитарне заштите изворишта водоснабдевања.

У периоду имплементације претходног ППО спровођење мера заштите животне средине је унапређено и на одговарајући начин су имплементирани мере, посебно у деловима ван централних насеља. Посебан проблем и изазов представља спровођење мера заштите животне средине и проналажење оптималних модела за омогућавање услова којим се обезбеђује поштовање смерница и мера заштите животне средине (дефинисане у плановима вишег реда) и истовремено омогућава одрживи развој у погледу заузимања и коришћења земљишта и имплементације планских решења која се односе на намену земљишта.

Територија општине Чајетина обилује природним и културним богатством и локацијама које су у том смислу валоризоване и утврђене. Додатне активности које су спроведене у претходном периоду нису нарушиле амбијент, визуре или извршиле негативне утицаје на окружење, већ су одговарајућим решењима оствариле синтезу са постојећим стањем уз унапређење квалитета услуге и садржаја, без значајних негативних утицаја. Најзначајнији део природних добара је обухваћен и дефинисан у оквиру ППППН Парка природе „Златибор”.

Проблем или потенцијалну опасност, представља проналажење одговарајућих решења за урбане средине, пре свега за насеље Златибор, у којем се првенствено раст обухвата и обима грађевинског земљишта и бројност корисника, мора пратити одговарајућом изградњом комуналне инфраструктуре и њеним повезивањем на постојеће мреже, уз додатну изградњу потребних капацитета. На територији Општине не постоје изразити загађивачи у смислу индустрије, производње или других извора загађења, осим делимично друмског саобраћаја, на чије се смањење може утицати још бољом организацијом понуде зелених, еколошки прихватљивих облика превоза посетилаца.

Територија општине Чајетина је у изузетно великом проценту обухваћена важећим Плановима подручја посебне намене, који се у одређеним деловима преклапају, па су у том смислу поједини делови Општине обухваћени са више ППППН. Ови планови прописују посебне режиме коришћења земљишта и степене заштите простора, па је скоро цело подручје локалне самоуправе обухваћено посебним режимима заштите (строгим или мање строгим). Преовлађује ППППН „Парка природе Златибор” са обухватом од $539,9\text{km}^2$ односно 82,3% подручја општине Чајетина, ППП изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав” $177,67\text{km}^2$, односно 27,46%, ППППН слива акумулације „Врутци”

68,28km² односно 10,56% и ПППН Парк природе „Мокра Гора” са 177,67km² односно 27,46%.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Визија уређења планског подручја је успостављање дугорочног система одрживог развоја подручја обухваћеног Планом.

Циљеви планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја су:

- стварање потребних економских и социјалних услова за побољшање демографског профила на подручју општине Чајетина и општих услова за живот становника;
- формирање функционалне мреже насеља (у складу са потребама становништва, уз очување постојећих структура насеља и њихових атара у руралном делу подручја Плана) која ће бити усклађена са посредним и непосредним утицајима планских решења из планова вишег реда у периоду имплементације овог Плана;
- очување, уређење и одрживо коришћење постојећих геолошких, геоморфолошких и хидрографских карактеристика, које су обележје подручја и заштита постојећих водоизворишта;
- утврђивање дугорочне концепције и мера заштите, очувања и унапређења животне средине;
- заштита коришћење и презентација природних и културно-историјских вредности;
- утврђивање активности на формирању мреже јавних служби (социјалних, образовних) и јавних сервиса, на основу анализе постојеће мреже и формирање решења којим се дефинишу просторне позиције и капацитети у циљу остваривања посредних позитивних ефеката развоја који ће се огледати пре свега у демографском погледу;
- омогућавање привредног развоја (стварање услова за задржавање и привлачење радне снаге) кроз унапређење свих облика пољопривреде за које постоје потенцијали (заштита и обезбеђивање услова за коришћење пољопривредног земљишта), стварање амбијента за даљи развој и улагање у све гране прерађивачке индустрије (просторни и саобраћајни услови за лоцирање производних погона) и других индустријских грана;
- стварање услова за одрживи развој туризма, повећање капацитета и унапређење понуде, посебно у сеоским подручјима, уз повезивање у јединствену понуду свих природних вредности и културних добара (организационо, маркетиншко и саобраћајно-комуникационо);
- остваривање веће регионалне и међурегионалне сарадње;
- даљи развој и модернизација саобраћајне мреже општинских путева и повезивање са мрежом пешачких и бициклистичких стаза;

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева обезбеђење просторних услова за реализацију одрживог и уравнотеженог развоја, коришћења, уређења и заштите подручја у обухвату Плана.

Методолошки приступ изради Плана, обухватиће синтезу елемената који су утврђени планским задатком, постојећим улазним подацима и постојећом планском документацијом, на основу чега ће се утврдити оквир за даљу разраду у процесу израде Нацрта плана, која ће се одвијати у сарадњи са представницима локалне самоуправе уз сагледавање података о потребама и захтевима становника подручја општине Чајетина.

Просторни план општине је једини плански документ који обухвата целовито територијално подручје локалне самоуправе и који садржи правила уређења и грађења за све категорије земљишта.

У складу са наведеним, Планом ће бити дефинисане намене земљишта и биће утврђена правила за уређење и коришћење пољопривредног, шумског и водног земљишта, која морају представљати синтезу секторских закона тј. прописа којим се пре свега, штити земљиште и дефинишу начини његовог коришћења и правила грађења која су дефинисана у законским и подзаконским актима за област планирања и изградње. Грађевинско земљиште ће се овим планским документом сагледавати на стратешки начин, кроз проверу дефинисаних обухвата и према потреби дефинисање нових потребних обухвата простора, који ће се разрађивати кроз израду урбанистичких докумената. Део који ће грађевинско земљиште разрађивати до нивоа директног спровођења из овог планског документа, се односи на уређајне основе насеља за које се не израђују урбанистички планови и за поједине зоне за које ће бити могуће на основу овог Плана обезбедити ниво података за директно спровођење.

На основу података који ће бити прибављени у току израде планског документа ће се формирати решења која се односе на све инфраструктурне системе, мреже и објекте, која ће бити дефинисана просторно и према капацитетима, у складу са програмима развоја управљача и са потребама локалне самоуправе.

У уређајним основама ће се формирати обухвати грађевинског земљишта у оквиру којих ће се дефинисати одговарајући простор за јавне намене у складу са потребама и плански дефинисаном улогом тог насеља у мрежи насеља на подручју Плана, утврдиће се локације за становање са компатибилним наменама, за делатности итд.. Извршиће се формирање одговарајућих геодетских подлога на основу којих ће се припремити регулационо-нивелациона решења (планско-пројектна) за главне сеоске саобраћајнице и осталу инфраструктуру, чиме ће се омогућити директно спровођење, изградња или реконструкција и модернизација.

На графичком прилогу су приказани подаци који су засновани на постојећем стању, при чему су у категорији грађевинског земљишта приказани сви обухвати који су утврђени важећим ППО (постојећи и планирани). Прецизно дефинисање грађевинских подручја ће бити урађено у оквиру Нацрта плана, у оквиру чега ће бити приказани и обухвати појединих урбанистичких планова, који су утврђени у периоду имплементације важећег ППО, за потребе додатног дефинисања грађевинског земљишта.

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Планирање, коришћење, уређење и заштита простора у обухвату Плана засниваће се на принципима одрживог просторног развоја, интегралног приступа планирању, односно целокупног сагледавања подручја Плана, заштити природних и створених вредности, заштити животне средине, усклађености развоја са суседним подручјима и просторно-функционалној интегрисаности у непосредно окружење.

Унапређење и оптимизација коришћења простора ће се остварити кроз дефинисање планских решења, чијом имплементацијом ће се омогућити активирање просторних потенцијала у пуном капацитету.

Израдом новог ППО се омогућава планска и правна усаглашеност са важећом законском и подзаконском регулативом из области планирања и усаглашеност са важећим планским документима вишег реда, уз сагледавање докумената који су у фази усвајања. Усаглашеност се превасходно односи на област заштите животне средине, заштите, коришћења и презентације природних добара и културних вредности у оквиру свеобухватне туристичке понуде и заштите водоизворишта успостављањем зона санитарне заштите и поштовањем мера заштите, у свим планским документима, при планирању намена и садржаја у оквиру тих зона.

Планом и упоредном израдом осталих студијско-истраживачких, развојних и стратешких докумената на нивоу локалне самоуправе, ће се извршити дефинисање карактеристика, атрибута и параметара који су неопходни за омогућавање приступа фодновима, односно средствима за развој и улагање на подручју општине Чајетина, са нагласком на развој области, међурегионалну сарадњу и развој руралних средина које карактерише заштићена животна средина и значајне културно-историјске вредности.

У погледу намене земљишта ефекти планирања су у плански усмереном коришћењу и заштити пољопривредног и шумског земљишта, уз проверу, измену, прилагођавање и усаглашавање (са важећом законском регулативом) постојећих правила грађења на овим категоријама земљишта, односно у оквиру ових намена.

Планом ће се омогућити директно коришћење грађевинског земљишта у грађевинским подручјима села, извршиће се провера и према потреби утврдити додатне локације и обухвати грађевинског земљишта за привредне-индустријске зоне, за насеља за повремено становање (викенд насеља) и за обухвате који ће се разрађивати урбанистичким плановима.