

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО СЕЛА
У ГОРЊОЈ ТРЕШЊЕВИЦИ**

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

2021. година

Предузеће за планирање, пројектовање, геодетске услуге и консалтинг **«АРПЛАН»** д.о.о.
34 300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 80
☎ 034/703-056, 703-057, Тел/факс: 034/703-055, Е-mail: arplan@open.telekom.rs
Жиро рачун: 355–1054934-

ПРЕДМЕТ: **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
за изградњу етно села
у Горњој Трешњевици

НАРУЧИЛАЦ: **Привредно друштво AIR TECH FACILITY d.o.o., из**
Београда, ул. Булевар Арсенија Чарнојевића бр.36.
на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације,
(«Службени гласник Општине Аранђеловац» бр. 1/21)

ОБРАЂИВАЧ: **ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ,**
ГЕОДЕТСКЕ УСЛУГЕ И КОНСАЛТИНГ
«А Р П Л А Н», д.о.о. АРАНЂЕЛОВАЦ
34 300 Аранђеловац, ул. Краља Петра I бр.80

ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА: **МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ**, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 055 303

РАДНИ ТИМ: ПЕТАР ПЕРИШИЋ, дипл.инж.арх.
ДРАГОШ ПЕРИШИЋ, дипл.инж.геод.
ВЛАДАН МАТИЈАШЕВИЋ, дипл.инж.маш.
ДАНИЈЕЛА ПЕРИШИЋ, грађ.техн.

ДИРЕКТОР,
МИЋО ЧУДИЋ, дипл.инж.грађ.

САДРЖАЈ

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. Општи део	7
2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда	8
2.1.Извод из Просторног плана општине Аранђеловац	9
3. Опис постојеће локације	11
3.1. Анализа подручја локације.....	11
3.2. Начин коришћења земљишта у границама плана.....	12
3.3. Основна ограничења и проблеми	13
4. Општи циљеви израде Плана	13
5.Претежна намена простора и друга планска одређења	15
6. Биланс површина	15
7. Закључак	16

III ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Шематски приказ уређења насеља Горња Трешњевица	P = 1:5000
2. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Реферална карта 5.....	P = 1:50000
3. Постојећа намена површина.....	P = 1:2500
4. Планирана намена површина	P = 1:2500

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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

На основу члана 36. **Закона о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. Закон и 9/20), „АРПЛАН“ д.о.о. – Аранђеловац издаје:

РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте за израду:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО СЕЛА У ГОРЊОЈ ТРЕШЊЕВИЦИ

одређујем:

МИЛАН ЗЕЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
Лиценца број 200 055 303

Директор:
Мићо Чудић, дипл.инж.грађ.

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. Закон и 9/20), оглашава се:

**РАНИ ЈАВНИ УВИД
ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ ЕТНО СЕЛА
У ГОРЊОЈ ТРЕШЊЕВИЦИ**

План детаљне регулације за изградњу етно села у Горњој Трешњевици ради се на основу Одлуке о изради плана, коју је донела Скупштина општине Аранђеловац на седници одржаној дана, 19.02.2021.године, и која је објављена у „Службеном гласнику Општине Аранђеловац“, бр. 1/21.

Правни основ за израду Плана детаљне регулације за изградњу етно села у Горњој Трешњевици, је **Закон о планирању и изградњи** („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. Закон и 9/20), и **Правилник** о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19).

У складу са Законом, припрема се и израђује прва фаза **Плана детаљне регулације за за изградњу етно села у Горњој Трешњевици**, организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом Плана.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница Плана обухвата следеће катастарске парцеле број: 1755/2 и 1948, све из К.О Горња Трешњевица.

Укупна прелиминарна површина обухвата Плана износи 1,5199 ха. Граница Плана је дефинисана као прелиминарна, а коначна граница ће се утврдити и дефинисати приликом припреме и верификације нацрта плана.

За потребе израде Плана користиће се следеће подлоге:

- Топографски план подручја од интереса размере 1:1000
- Катастарски план предметних парцела у размери 1:2500

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/2010 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. Закон и 9/20).

2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ је: **Просторни план општине Аранђеловац** („Службени гласник Општине Аранђеловац“, број 32/2011).

Планска решења дефинисана у Просторном плану општине Аранђеловац су обавезујућа за израду Плана детаљне регулације.

2.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ АРАНЂЕЛОВАЦ („Службени гласник Општине Аранђеловац“, број 32/2011).

Планске поставке за развој садржаја туристичке понуде на подручју општине Аранђеловац јесу:

- 1) развој туризма високог квалитета у Аранђеловцу као једном од најважнијих бањско-туристичких насеља у Србији, повећањем стандарда и капацитета основног туристичког смештаја (хотела и апартмана), подизањем квалитета здравствених услуга и развојем целогодишње туристичко-рекреативне понуде у простору, у складу са међународним стандардима и трендовима у европском бањском туризму и хотелијерству;
- 2) интензивирање развоја осталих видова туризма: руралног, спортско-рекреативног (на водама, излетничким и планинарским итинерерима и др.), излетничког, манифестационог, еколошког, пословног, ловног, етнолошког и транзитног; уз њихову функцијску интеграцију са туристичком понудом бање;
- 3) очување, презентација, активирање и афирмисање природних и културних вредности и наслеђа;
- 4) развој туризму комплементарних делатности, посебно у производњи органске хране, аутентичних етно-производа, традиционалних заната и др.

Садржаји туризма, рекреације и спорта на подручју општине Аранђеловац биће зонирани и организовани у функционално интегрисаним предеоним целинама-зонама. Садржаји туристичке понуде у простору обухватиће туристичка места, комплексе и пунктове, као и објекте у склопу посебне – туристичке инфраструктуре (туристичка жичара, излетничке и планинарске стазе, спорстички терени и др.)

Полазећи од анализе природних (са становишта географског положаја, природних услова, пејсажних квалитета) и антропогених туристичких потенцијала (са становишта туристичке традиције, могућности смештаја, угоститељских капацитета, културно- историјског наслеђа, амбијенталних вредности насеља са традиционалним начином изградње и уређења простора и др.), као и основних туристичких тачака и коридора који омогућавају контакт са природним и предеоним целинама и насељима, издвојене су четири предеоне целине/зоне које, према одликама и међусобном прожимању, представљају сегменте специфичне туристичке понуде у простору општине, и то:

- 1) Буковичка Бања и Аранђеловац – као најзначајнија целина за развој целогодишњег здравственог, одморишног, рекреативног, културно-манифестационог и конгресног туризма, која обухвата и долине река Пештан и Кубршнице са насељима Бања, Буковик и Даросава, водоакумулацију „Водојажа“ на Дубином потоку и др.;
- 2) Брдско-планински комплекс Букуља-Венчац – са атрактивним природним туристичким потенцијалима, представља ширу зону одмаралишног и рекреативног туризма на деловима атара насеља Бања, Буковик, Врбица и Брезовац, са водоакумулацијом „Букуља“ и др.;
- 3) Јужна подгорина – са очуваним културним пределом, добрима и етно-наслеђем, водоакумулацијом „Гараши“ и насељима Гараши, Босута, Јеловик, Вукосавци и **Горња Трешњевица**; и
- 4) Северна зона – са непокретним културним добрима и насељима Орашац, Копљаре, Венчане и Раниловић.

Најзначајнији постојећа и планирана **туристичка места, комплекси и пунктови** на територији општине Аранђеловац јесу:

- 1) Буковичка Бања са туристичким местом Аранђеловац;
- 2) Брдско-планински комплекс Букуља-Венчац;
- 3) водоакумулација „Гараши“; и
- 4) значајнија туристичка насеља:
 - Орашац, који ће представљати атрактиван туристички пункт културолошког туризма и путева културе (према Опленцу, Тополи и Горњем Милановцу и према Младеновцу и Београду), са капацитетима руралног туризма;
 - Бања, која ће се, по завршетку изградње етно села и активирању винског подрума, развијати као један од атрактивних пунктова руралног туризма и пута вина са правцем пружања ка Тополи и Опленцу;
 - Гараши-Јеловик, који ће се развијати као туристичка насеља ослоњена на понуду водоакумулације са подбранским комплексом;
 - **Горња Трешњевица-Вукосавци, који ће се развијати у атрактивне пунктове руралног туризма у склопу екодестинације Јужна подгорина;**
 - Брезовац, који ће своју функцију заснивати на интегрисаној понуди брдско-планинског комплекса Букуља-Венчац и културних добара; и
 - Раниловић, који ће представљати туристички пункт руралног туризма.

Предуслов за развој, односно активирање туристичких целина и комплекса јесте њихова функцијска интеграција, у складу са положајем и значајем. То подразумева развој специфичне туристичке понуде и њено обједињавање, формирањем комбинованих туристичких токова и побољшањем квалитета саобраћајних веза.

Планска поставка је да ће се у насељима са специфичним туристичким функцијама и њиховом окружењу предузимати активности на очувању предеоних, природних и културних вредности. Орашац, Бања, Гараши, Јеловик, Вукосавци, **Горња Трешњевица** и Раниловић ће развијати специфичне туристичке функције и сектор услуга.

Просторни ефекти развојних политика предвиђених пропозицијама Просторног плана одразили би се на демографски развој сеоских насеља како би могло доћи до стабилизације и побољшања демографске ситуације у посматраним насељима. Поред тога, динамични раст града Аранђеловца резултат је великим делом концентрисања становништва на основу високих удела мигрирања становништва из окружења, које је задржало чврсте везе са својим матичним насељима, што може бити повољна околност за стварање услова за привређивање и подизање нивоа квалитета живљења у тим насељима.

Табела II/1-7. Пројекције укупног броја становника насеља општине Аранђеловац до 2025.године

Подручје, Насеља	Број становника					
	1991.	2002.	1991.*	2002.*	2012.	2025.
Општина	47618	50075	46442	48129	50475	53250
Градско насеље	23750	25199	23153	24309	26000	27800
Сеоска насеља	23868	24876	23289	23820	24475	25450
Сеоско насеље						
Г.Трешњевица	704	621	655	583	540	520

Очекује се да ће развојни програми имати позитиван утицај на промене стопа фертилитета, просечне старости популације, као и нето миграција. На стопу фертилитета утицаће политика

породице као и политика тржишта рада, посебно рачунајући са учешћем жена у запошљавању и радном ангажовању и доступности објеката дечије заштите и погодности за децу.

Имајући у виду територијални ниво и специфичност сваког насеља, очекује се да ће у наредном периоду доћи до: смањења демографског притиска на град и приградска насеља, повећања функционалне самосталности и постепене рехабилитације сеоских насеља, посебно оних која су испољила изразито негативне демографске трендове у протеклом периоду.

На основу Просторног плана Скупштина општине Аранђеловац донеће план детаљне регулације (Реферална карта 5.) за:

- изградњу и реконструкцију започете, инициране и нове зоне и комплекса површине веће од 2 ha за индустрију и МСП, објекат у функцији пољопривредне производње, туризам и куће за одмор;
- Шематским приказима утврђено је задржавање изграђеног земљишта као постојећег грађевинског подручја насеља и предвиђене су границе проширења грађевинског подручја. Приоритет има изградња објеката на постојећем грађевинском подручју насеља. Само када је ова могућност исцрпљена, може се дозволити изградња на новим површинама у оквиру планираног проширења грађевинског подручја насеља предвиђеног шематским приказима уређења насеља. Уколико се појави већи број захтева за изградњу који се не могу задовољити у границама постојећег и планираног грађевинског подручја из претходног става и за наменама које нису предвиђене шематским приказом уређења насеља, могућности изградње утврдиће се изменама и допунама шематског приказа или **одговарајућим урбанистичким планом.**

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.2. АНАЛИЗА ПОДРУЧЈА ЛОКАЦИЈЕ

Аранђеловац је градско насеље и седиште општине Аранђеловац у Шумадијском округу. Налази се у подножју планина Букуља и Венчац на око 255 m надморске висине, на 76 km од Београда. По пространству своје територије Аранђеловац заузима 375,89 км². Аранђеловачкој општини припада 15,75% укупне површине Шумадијског округа (2.386,71 км²) и она заузима треће место у округу иза Крагујевачке и Книћке општине. Према попису из 2011. било је 24.797 становника.

На територији аранђеловачке општине, поред Аранђеловца, насеља градског типа, налази се 18 сеоских насеља, а формирано је и регистровано 19 Месних заједница.

Насеље **Горња Трешњевица** заједно са сеоским насељем Вукосавци формира заједницу са специфичним функцијама. Ова насеља имају развијене поједине функције (здравствена амбуланта, четвороразредне школе, месне канцеларије). Ова два насеља ће остваривати комплементаран развој специфичних туристичких и пољопривредних функција. Заједнички центар специфичних туристичких и комплементарних функција формираће се на раскрсници државног пута II реда Р-215 и општинског пута Л-19. Могуће је функцијско повезивање у домену туризма ове заједнице насеља са Шаторњом и Рудником на подручју општине Горњи Милановац.

У овим микроразвојним центрима ће се обезбедити развој и виши квалитета услуга и објеката јавних служби које ће опслуживати становништво гравитирајућих насеља. Приоритет има обезбеђење вишег квалитета услуга и опремања објеката предшколског и основног образовања, примарне здравствене заштите и месне канцеларије са деташираним службама општинске управе; као и развој услуга социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, поштанских услуга,

пољопривредне саветодавне и ветеринарске службе и различитих сервиса у складу са потребама корисника.

Подручје плана се налази у јужном делу катастарске општине Горња Трешњевица, јужно и у односу на центар општине Аранђеловац. Планом је обухваћен простор делимично уз некатегорисани пут на к.п.бр. 1948 К.О Горња Трешњевица, повезује са општинским путем Л18.

Сама локација се налази на периферији сеоског насеља Горња Трешњевица и на удаљености од око 1,3 km од центра сеоског насеља.

У обухвату Плана нема постојећих сеоских домаћинстава.

У оквиру обухвата плана детаљне регулације, осим електроенергетске инфраструктуре, не постоје водови јавне водоводне, канализационе и телекомуникационе мреже.

3.3. НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

Плански обухват је површина од око 1,5 ha. Целокупно подручје плана се граничи са претежно пољопривредним земљиштем. Целокупан простор ПДРа је неизграђен и обухвата пољопривредно земљиште (њиве и ливаде V класе). Земљиште је у приватном власништву. У непосредној близини налази се више мешовитих пољопривредних домаћинстава.

3.4. ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА И ПРОБЛЕМИ

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Конфигурација терена представља једну од полазних тачака у планирању туристичког комплекса. Планом је обухваћен простор са падом од запада ка истоку.

Простор обухваћен Планом је неизграђен и као такав није инфраструктурно опремљен. Потребно је је простор опремити свом инфраструктуром како би намере инвеститора биле реализоване.

4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде плана је да се кроз сагледавање просторних могућности предметне локације, њеног непосредног и ширег окружења, а у складу са Просторним планом општине Аранђеловац, оптимално искористе могућности овог простора.

Поред неведеног, основни циљ јесте и рационално коришћење простора на подручју плана уз одрживо коришћење простора са посебним акцентом на:

- Стварање планског основа за изградњу одговарајућих дозвола, у складу са смерницама из планова ширег подручја, локацијским условима и условима надлежних институција.
- Опремање комплекса потребном инфраструктуром (непосредним прикључењем на друмски саобраћај, прикључење на електроенергетску, водоводну, гасну и ТТ инфраструктурну мрежу), односно обезбеђивање адекватне комуналне инфраструктуре у складу са планираном наменом земљишта и планираним капацитетима;
- формирање уређених зелених површина
- формирање јединствене функционалне целине са више грађевинских блокова са циљем да се у оквиру њих могу образовати правилне и функционалне грађевинске парцеле етно селаса компатибилним наменама.

5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Комплетан простор је предвиђен за формирање јединственог комплекса етно села које би имало за циљ промовисање руралног начина становања.

Повећањем смештајних капацитета у руралним подручјима, кроз туристичку понуду, свако пољопривредно домаћинство потенцијално може прећи у етно село. Изградњом оваквих комплекса, овакви објекти дају нов изглед селу и и живот мештана се диже на виши ниво.

Услед тога, највећи део планираног обухвата би се односио на изградњу мањих објеката туристичког типа са спортско рекреативним садржајима са високим степеном парковског уређења како би се нагласио акценат природе и њене заштите. Идеја је да се зелене површине формирају на тематском концепту који би на најбољи начин представљало Шумадијско природно окружење, тако да сви посетиоци, ближе упознају са природом као и аутохтоним биљним врстама.

6. БИЛАНС ПОВРШИНА

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1 и табели бр. 2.

Табела бр. 1

Редни број	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА		Површина (ha)	Учешће (%)
1.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		/	/
	1.1	ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	0,2005	13,2
	1.2	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	/	/
2.	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ		/	/
3.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		1.3194	86,8
У К У П Н О			1.5199	100,00

Табела бр. 2

Редни број	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА		Површина (ha)	Учешће (%)
1.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ		1.5199	100,00
	1.1	ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	0,2005	13,2
	1.2	ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	1,3194	86,8
2.	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ		/	/
3.	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ		/	/
У К У П Н О			1,5199	100,00

7. ЗАКЉУЧАК

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложиће се решење којим ће се дефинисати проширење постојећих саобраћајница, потребне површине за изградњу, инфраструктуру и заштиту, које ће се даље разрађивати кроз Нацрт плана.

У планским решењима, трудиће се да се повежу аутентична спољашност и унутрашњост објеката, која ће бити по мери човека данас, са високим стандардима. Такође, идеја је да се повежу локални произвођачи и представе се гостима који долазе у етно село.

Током израде Нацрта плана дефинисаће се тачна граница планског обухвата. Просторно решење је урађено на основу смерница из планске вишег реда и анализе постојећег стања.

За даље потребе израде Нацрта плана (из члана 9. Одлуке) није обавезна израда Стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Рани јавни увид се оглашава седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора, на основу Просторног плана општине Аранђеловац.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА,
Милан Зечевић, дипл.инж.арх.

III ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Аранђеловац, Шематски приказ уређења насеља Горња ТрешњевицаP = 1:5000
2. Извод из Плана детаљне регулације каменолома у лежишту «Венчац» на Венчацу...P = 1:5000
3. Постојећа намена површина.....P = 1:2500
4. Планирана намена површинаP = 1:2500

Документациони део:

- Општа документација
- Одлука о изради плана
- Подаци за израду плана