



"АГ биро" доо

Курлагина 10, 31000 Ужице

Тел./факс: 031 555 255

E-mail: agbiroue@gmail.com

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК - КАМАЉ

- МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -

Јул 2017.године

## 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014), члана 40. тачка 6. Статута општине Чајетина ("Сл. лист општине Чајетина", број 7/2008), на предлог Општинског већа општине Чајетина, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина општине Чајетина, на седници одржаној 13. априла 2017.г., донела је ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК - КАМАЉ број 02-31/2017-01 од 13. 04. 2017.г. (у даљем тексту: План).

Прелиминарном границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије општине Чајетина, односно део насељеног места Златибор, у површини од око 5ha 18a 12m<sup>2</sup>, и то јужни део насеља Златибор, КО Чајетина. Обухваћене су следеће целе и делови катастарских парцела, и то број 7310/24, 4622/86, 4622/57, 4622/4, 4622/5, 4622/6, 4622/7, 4622/119, 4622/8, 4622/65, 4622/64, 4622/103, 4622/94, 4622/93, 4622/92, 4622/20, 4622/106, 4622/118, 4622/2, 4616/2 и 4622/1 све у КО Чајетина. Опис прелиминарне границе Плана креће од тромеђне тачке кат. парцела бр. 4607/1, 7343/2 и 7310/24, даље иде границом између кат. парцела бр. 4616/2 и 7310/24, затим западном и северном границом кат. парцеле бр. 4616/2 све до тачке А одакле пресеца кат. парцелу бр. 4616/2 до тачке В, затим сече кат. парцелу бр. 7310/24 до тачке С, даље иде границом између кат. парцела бр. 7310/24 и 4571/49 до планиране регулације Улице Алксе Поповића. Даље иде планираном регулацијом ове улице што ће бити дефинисано аналитичко геодетским тачкама у Нацрту Плана све до тачке D а даље иде источном границом кат. парцеле бр. 4622/20 до тачке Е. Затим наставља планираном регулацијом Улице сребрна пахуља до североисточне границе кат. парцеле бр. 4622/64, југоисточном границом исте, а даље источном границом кат. парцеле бр. 4622/65 до источне границе кат. парцеле бр. 4622/8 а даље јужном исте, затим јужном границом следећих кат. парцела 4622/119, 4622/7, 4622/6, затим источном и јужном границом кат. парцеле бр. 4622/5 до тачке F а од ње до тромеђне тачке кат. парцела бр. 7310/24, 4616/1 и 73433 и даље западном границом кат. парцеле бр. 7310/24 до почетне тачке (све у КО Чајетина).

Коначна граница Плана ће се утврдити и дефинисати приликом израде и верификације нацрта Плана.

## **2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР I ФАЗА**

Подручје обухваћено Планом налази се у оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017 и 4/2017).

ПГР-ом као планом вишег реда предвиђено је да је израда планова детаљне регулације могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба у смислу увођења / дефинисања нових и редефисања постојећих или планираних површина јавне намене као и у случају дефинисања регулације изграђених или нових саобраћајница.

Обухват Плана је простор са већ изграђеним туристичким комплексом – хотелом, породичним кућама и вилама који су у целини целини 1 Златибор центар (подцелине 1.4. Скијалиште Обудовица и 1.8 Чигота), у целини 2 Златибор насеље (подцелина 2.1. Му Village и 2.7. Камаљ) и делом целини 3 Златибор периферија (подцелина 3.9. Миладина Пећинара).

У обухвату Плана планом вишег реда је одређена претежна намена: Т1- хотелски туризам у центру, Т5- туристичко насеље ван центра, СТЗ- становање и туризам средњих густина, КЗ ГП- објекти комуналне инфраструктуре – гараже и паркинзи и ЗЛ 3 – специфично зеленило.

Планом вишег реда су дате могуће трансформације намене земљишта израдом планова детаљне регулације, под условом да планирана трансформација не угрожава планирану претежну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

## **3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА**

У обухвату Плана, према врсти земљиште је грађевинско.

У постојећем стању доминантне су намене хотелског туризма и становања са површинама зеленила које је у функцији заштите саобраћајница. Простор обухвата Плана представља изграђену целину за коју се овим Планом предвиђа даља трансформација у смислу вишег квалитета коришћења простора.

У обухвату Плана су и две сабирне саобраћајнице – Улица Миладина Пећинара и Улица Алексе Поповића. Остале саобраћајнице су приступног карактера.

Планско подручје се на свом северозападном делу граничи са подручјем које је у обухвату Плана детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2014 и 10/2015).

#### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основни циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и грађења, односно стварање планског основа за:

- Подстицај развоја туризма који ће Златибор као туристички центар Србије од националног значаја учинити конкурентним у наредном средњорочном временском периоду;
- Унапређење постојећих саобраћајних решења, подизање нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора обухвата Плана детаљне регулације;
- Израду урбанистичко-техничких докумената и издавање информације о локацији и локацијских услова.

#### **5. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА**

Корекцијом ситуационе геометрије уличних праваца применом већих радијуса хоризонталних кривина и формирањем укрштаја са кружним током саобраћаја улица Миладина Пећинара, Алексе Поповића и Београдске улице, приказаним капацитетом стационарног саобраћаја (45 паркинг места), те трансформацијом окретнице у Улици златне трубе у форму пропусне моћи противпожарног и комуналног возила, постигнуто је унапређење постојећег саобраћајног решења које се огледа у повећању нивоа саобраћајне услуге локалне уличне мреже.

Планиране претежне намене из ПГР-а: туризам и становање се задржавају уз минималне корекције површина у складу са планираном регулацијом саобраћајница.

Део површине која је ПГР-ом дефинисана као ЗЛ 3 – специфично зеленило Планом се трансформише у површине осталих намена – спорт и рекреација са пратећим садржајима (што је према ПГР-у компатибилна намена). Површине за комуналне објекте (паркинг и гараже) због новопланираног кружног тока трансформишу се у заштитно зеленило јавне намене.

У складу са Законом, компатибилне намене ће се утврдити и дефинисати приликом припреме и верификације нацрта Плана детаљне регулације.

#### **6. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Очекивани ефекти планирања, односно израде Плана су:

- уређење неизграђеног грађевинског земљишта и његово привођење планираној намени;
- боља саобраћајна повезаност насеља Камаљ са централном делом насеља;
- решавање проблема стационарног саобраћаја за потребе хотела Торник као и за новопланиране рекреативне садржаје;
- планирањем нових површина са садржајима спорта и рекреације унапредити се понуда целокупног планског подручја у смислу

коришћења истих од стране туриста и становника насељеног места Златибор;

- унапређење инфраструктурне и комуналне опремљености, као и инфраструктурно опремање предметног простора.