

1.0 ОПШТИ ДЕО

1.1 Повод и циљ

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

Након усвајања Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017), а у поступку спровођења и примене планског документа, уочене су одређене техничке грешке и указала се потреба за преиспитивање планског решења, у погледу дефинисања и редефинисања појединих зона и намена, као и преиспитивање дефинисаних правила уређења и грађења по зонама и наменама. Такође, плански документ је усвојен пре утврђеног обухвата Парка природе Златибор и усвојеног Просторног плана подручја посебне намене Парка природе Златибор те се појавила потреба и за преиспитивањем појединих намена које нису усаглашене са Парком природе Златибор.

У складу са свим претходно наведеним, Општина Чајетина је донела Одлуку о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ (Одлука Скупштине општине Чајетина број 02-52/2021-01 од 29. априла 2021. године)

Циљ израде измена и допуна предметног планског документа јесте:

- отклањање уочених техничких грешака и међусобно усклађивање графичких и текстуалних приказа планског документа;
- усклађивање плана са важећом законском регулативом;
- усклађивање плана са планском документацијом вишег реда;
- усклађивање плана са Парком природе Златибор;
- редефинисање појединих зона;
- редефинисање и ближе дефинисање појединих правила уређења и грађења, посебно у погледу висинске регулације, како би била могућа реализација планираних активности на изради урбанистичко-техничке документације за поједине објекте, а првенствено за изградњу објеката хотела високе категорије.

Наведеним изменама је, у графичком смислу, обухваћено мање од 1% од укупне површине планског документа, док се у текстуалном делу претежно врши отклањање уочених техничких грешака и усклађивање правила уређења и грађења, а предвиђене корекције у погледу дозвољене спратности, за једну додатну надземну етажу, се односе само на појединачне објекте хотела. Обзиром да за обе локације, које су предмет измена и допуна, не постоје потребни постојећи прикључци на техничку инфраструктуру према планираној градњи, да према раније издатим условима нема евидентираних постојећих водова техничке инфраструктуре, а да се предметним изменама и допунама не утиче на већ планиране и предвиђене укупне капацитете техничке и комуналне инфраструктуре, констатује се да у поступку израде овог нацрта није било потребно прибављати нове услове надлежних јавних и комуналних предузећа.

1.2 Обухват плана

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

Изменама и допунама су обухваћене две локације и то:

- локација 1 која обухвата делове постојећих катастарских парцела број 1468/1, 1468/2, 3082/12, 3082/15 и 3082/16, све К.О. Јабланица у укупној површини од 4894m² и
- локација 2 која обухвата делове постојећих катастарских парцела број 551/1 и 551/2, обе К.О. Доброселица у укупној површини од 2603m².

У графичком делу плана дат је графички приказ обухвата измена и допуна са аналитичко-геодетским елементима који одређују границе и површине обухвата измена и допуна. У случају неусаглашености пописа катастарских парцела, које се односе на обухвате измена и допуна плана, меродавни су графички прикази граница обухвата са аналитичко-геодетским елементима (графички прилози број 0.1 и 0.2).

1.3 Правни и плански основ

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

Правни основ представља:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013–одлука УС, 50/2013–одлука УС, 98/2013–одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–др. закон, 9/2020 и 52/2021);
- Закон о јавним скијалиштима (“Сл. гласник РС”, број 46/2006);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ бр. 32 од 03.05.2019. год.);
- Правилник о минималним техничким условима за уређење, обележавање и одржавање скијалишта („Службени гласник РС”, бр. 46/2011);
- Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје ски центра „Торник“ (Одлука Скупштине општине Чајетина број 02-52/2021-01 од 29. априла 2021. године).

Плански основ представља:

- Просторни план општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“ бр. 10/2010);
- Просторни план подручја посебне намене Парка природе Златибор („Службени гласник РС“ бр. 2 од 15. јануара 2020. године);
- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза („Службени лист општине Чајетина“ бр. 12/2013 и 7/2019);

1.4 Услови и смернице планске документације вишег реда

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Просторни план општине Чајетина

Увидом у Просторни план општине Чајетина констатоване су следеће условљености и стечене обавезе, које се налазе у делу „Г - Правила уређења и грађења“, у поглављима „1. Правила уређења“ и „2. Правила грађења“. У наставку следи пренешен текст из текстуалног дела Просторног плана, који се односи на скијалишта и пратеће садржаје.

Правила и услови за уређење и изградњу скијалишта

Површине за скијашке активности обухватају: ски-стазе, ски-путеве, ски-полигоне (површине за специјализоване активности) и стазе за нордијско скијање. У летњем периоду се на овим површинама могу организовати облици рекреације који неће нарушити њихово уређење и основну функцију.

Скијалиште обухвата и пратеће садржаје у функцији скијалишта (техничка база - смештај механизације, опреме, запослених и сл.) и пратеће садржаје у функцији пружања услуга скијашима (администрација, услуге ски-ренте, ски-сервиса, ски-школа, продаја карата и служба информација, горска служба, здравствена заштита, угоститељске услуге и сл.), који се планирају по потреби. Сви садржаји ће се лоцирати у односу на основну функцију (положај и приступачност, у односу на скијалиште, смештајне капацитете; нпр. код угоститељских објеката водити рачуна о оријентацији која пружа добар поглед, осунчаност и сл.) и опремити одговарајућом инфраструктуром.

Површине за скијашке активности планирати тако да се обезбеди повезаност свих ски-стаза у систем јединственог скијалишта.

Правила грађења за објекте у функцији туризма и рекреације

Могу се градити објекти наведени у поглављу Правила градње и регулације за мешовите зоне - објекти у функцији туризма по правилима из тог поглавља. Објекти би се градили на атрактивним локалитетима - врховима брда, коса, на акропољским позицијама и у близини шуме. Поред тога, дозвољена је изградња продавница (сувенира и др. садржаја), као и дечијих и спортских монтажано-демонтажних објеката.

У туристичким зонама могућа је изградња омладинског дома, угоститељских, спортских, и забавних садржаја. Примењени материјали треба да су дрво, камен и слично, прилагођени шумском окружењу. Приликом пројектовања и изградње објеката водити рачуна да се исти уклопе у амбијенталну целину. Услов за изградњу је да комплекси имају везу са јавним путем. У оквиру зона предвидети подизање појасева заштитног зеленила.

Правила урбанистичке регулације

Правила урбанистичке регулације представљају скуп међусобно зависних правила и елемената за образовање и уређење грађевинских парцела, утврђивање регулационе и грађевинске линије, међусобног положаја, висине и спољног изгледа објеката, као и других правила за издавање локацијских услова.

Правила градње и регулације за мешовите зоне на грађевинском земљишту

Објекти за смештајне капацитете треба да се граде у складу са архитектуром поднебља – планински стил, инспирисаном традиционалним градитељством подручја, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и др. Грађевинске парцеле са туристичким објектима мора да имају приступ са јавног пута. Максимални урбанистички показатељи приказани су у табели у наставку.

Урбанистички показатељи за објекте у функцији туризма

Врста објекта	Препорука	Индекс изграђености	Индекс заузетости
Апартманска насеља	П+1+Пк	0,6	30 %
Хотели са 1, 2 и 3 звезде	П+2+Пк	1,2	30 %
Мини и омл. хотели	П+1+Пк	1,0	40 %
Комерцијални	П+1	0,8	50 %
Угоститељски	П+1+Пк	0,3	20 %
Планинарски дом	П+1+Пк	0,3	30 %
Ловачка кућа	П+1+Пк	0,2	20 %
Спортско-рекреативни	П	0,8	80 %
Етно комплекс	П+Пк	0,5	50 %

Просторни план подручја посебне намене Парка природе Златибор

Обухват Измена и допуна Плана детаљне регулације Ски центра „Торник“ налази се у режиму III степена заштите који је обухваћен Парком природе Златибор.

Приоритетна планска решења и пројекти у периоду до 2022. године, између осталог, за област развоја туризма су:

- заустављање непланске изградње туристичких капацитета;
- обнова и модернизација постојећих капацитета туристичког смештаја;
- изградња гондоле (са пратећим објектима и инфраструктуром) од центра Златибор до Торника и комплетирање скијалишта „Торник“ са садржајима зимске и летње туристичке инфраструктуре;
- прва етапа изградње спортско-рекреативног центра уз међустаницу гондоле у зони акумулације „Рибница“ (терени малих спортова и тениса, пешачке и излетничке стазе, угоститељски објекти);

- уговорно обједињавање туристичке понуде са афирмисаним дестинацијама у окружењу (Мокра гора, Златар, Увац, Тара) и заједнички наступ на привлачењу домаће и иностране тражње.

Главне посебне намене подручја Просторног плана посебне намене Парка природе Златибор су заштита природе и културних добара у корелацији са уређењем простора за туризам и рекреацију, развој инфраструктуре и руралне економије. У обухвату Просторног плана се налази више посебних намена као што је део примарне туристичке дестинације Дрина-Тара-Златибор (са туристичким центром Златибор, туристичком инфраструктуром – скијалиште Торник, панорамска гондола и други садржаји туристичке понуде) и кратка деоница будућег међународног друмског туристичког туринг правца (Е-761).

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

У оквиру Плана генералне регулације дат је оријентациони коридор и претежне намене површина, а накнадно су прописани и дефинисани ближи услови за уређење и грађење и кроз израду Плана детаљне регулације трасе гондоле, као и Плана детаљне регулације за Ски центар „Торник“.

Обухват Ски центра „Торник“ припада целини 7. Целина 7 се налази на југо-западу планског обухвата. Целина је значајна због скијалишта Торник, а значајнија изграђеност присутна је само у централном делу. Планирано становање се шири око постојеће физичке структуре, и по ободу граница ка западу. Због великог значаја скијалишта, планиран је туристичко-угоститељски центар са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима који би допринео развоју целовите туристичке понуде Златибора. Ови садржаји надовезују се на насељско и традиционално становање. Пословање је такође предвиђено у централном делу целине, док је пољопривредна производња везана за традиционалне облике становања. Постоји могућност активирања напуштене фарме, а самим тим и покретање руралног туризма. Рекреативни туризам се односи на активирање и уређење стаза за скијање, санкање, формирање шетних стаза, парковских површина и др. Побољшањем квалитета инфраструктуре и формирањем нових туристичких садржаја и спортско-рекреативног центра повећава се атрактивност и квалитет целокупног простора.

У оквиру планског подручја дефинисане површине јавне намене за спорт и рекреацију су:

- СЦ 1 Општински спортски центар (Спортска дворана у Чајетини и спортски терени);
- СЦ 2 Скијалиште Торник.

Планиране претежне површине скијалишта Торник одређене овим планом износе 299,40 ха. У оквиру слободних простора шума могуће је организовање спортских садржаја увођењем рекреативних стаза без градње или уз најмању могућу меру и то у рубним деловима зона које су ближе изграђеним деловима Златибора. Планирање развоја спорта и рекреације на Златибору подразумева развој рекреације и туризма, у складу са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних предеоних и амбијеталних вредности и непокретних културних добара као и развој целогодишње туристичке понуде насеља кроз заштиту и афирмацију посебних и културних вредности.

Могуће је и двонаменско коришћење скијалишта, у летњем периоду за потребе рекреације: пешачке и бицикличке стазе и друге специфичне рекреативне активности.

1.5 Прибављени услови

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У поступку израде Нацрта плана прибављена је следећа документација:

1. Одлука о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ СО Чајетина број 02-52/2021-01 од 29.04.2021. године са Мишљењем Комисије за планове СО Чајетина број 06-26/2021-03 од 27.04.2021. године;
2. Услови ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ број 9648 од 16.07.2021. године;
3. Решење Завода за заштиту природе Србије број УП 1054 од 30.07.2021. године;
4. Катастарски подаци у дигиталном облику у .dwg формату за катастарске општине Јабланица и Доброселица са пратећим Записником РГЗ СКН Чајетина број 951-7-137-113/2021 од 17.08.2021. године;
5. Катастарски подаци за водове у дигиталном облику у .dwg формату за катастарске општине Јабланица и Доброселица; заводни број предмета: 956-307-19375-2021;
6. Катастарско-топографски план ЕВ. БР. 65/21; БР. СКН: 952-137-37954/2021 од маја 2021. године;
7. Катастарско-топографски план ЕВ. БР. 95/21; БР. СКН: 952-137-50675/2021 од јуна 2021.

2.0. ПОСТОЈЕЋЕ КОРИШЋЕЊЕ ЗЕМЉИШТА

2.1 Постојеће стање изграђености

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

2.2 Природна својства терена

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

2.3 Стање животне средине и природних вредности

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У складу са издатим Условима ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ број 9648 од 16.07.2021. године констатује се следеће:

- предвиђене измене не угрожавају шуме и шумско земљиште;
- приликом спровођења планског документа потребно је поштовати сву законску и подзаконску регулативу из области заштите животне средине и заштите природе тако да планско решење има што мањи утицај на животну средину и амбијентални простор.

У складу са издатим Решењем Завода за заштиту природе Србије број УП 1054 од 30.07.2021. године констатује се следеће:

- намена површина је усклађена са потребама, општим интересом и наменама одређеним планом ширег подручја, уз очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене;
- сви урбанистички параметри су у функцији одрживог развоја планског обухвата; висина објеката је условљена наменом и технолошким захтевима појединачних објеката;
- изградња објеката је условљена претходним инжењерско-геолошким истраживањима и мора да буде у складу са инжењерско-геолошким својствима терена у циљу обезбеђивања стабилности тла, и током грађења и током коришћења објеката;
- архитектонска обрада објеката мора да буде у складу са наменом и амбијентом;
- уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минерално-петролошке објекте извођач радова је дужан да обавести о томе Министарство заштите животне средине и да предузме све мере заштите локалитета до доласка овлашћеног лица.

2.4 Постојеће стање саобраћајних површина

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

2.5 Биланс постојећих намена

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Поједини изрази употребљени у овом плану имају следећа значења:

Скијање – зимска спортска активност рекреативног и такмичарског карактера која се састоји од алпског скијања, нордијског скијања и сноуборда.

Специјализоване спортске активности – санкање, ски-боб, скокови, мото санкање, спуштање гумама, скијање у дубоком снегу, параглајдинг, скелетон и друге сличне зимске спортске активности.

Ски стаза је уређена и обележена површина скијалишта, намењена за скијање и подучавање скијању коју опслужују једна или више жичара.

Ски полигон је уређена и обележена површина скијалишта намењена специјализованим зимским спортским активностима.

Ски пут је пут направљен или отворен за вожњу скијама који представља део ски стазе, међусобно повезује ски стазе или повезује ски стазе са другим објектима на скијалишту, или служи за извлачење повређених скијаша.

Заштитна зона ски стазе је простор ширине од 1 до 5m који се простира уз ски стазу.

Жичара је средство висинског превоза са посебним саобраћајно-техничким особинама (жичара и успињача) намењено за превоз скијаша на стазу или са стазе.

Ски лифт је средство висинског превоза за вучу скијаша по снегу узбрдо са вучним ужетом изнад главе скијаша.

Полазна станица жичаре је место са кога корисници жичаре отпочињу вожњу.

Излазна станица жичаре је простор који обухвата плато за искрцавање са окретном станицом или повратном ужетњачом.

Минимални степен комуналне опремљености за све просторе на којима се планира изградња објеката је:

- директан приступ јавној површини – улици и/или ски стази;
- прикључак на водоводну мрежу или обезбеђивање алтернативног решења снабдевања водом до стварања услова за изградњу ове инфраструктурне мреже;
- прикључак на канализациону мрежу или обезбеђивање алтернативног решења одвођења отпадних вода у водонепропусне септичке јаме са обавезно прописаним условима за пречишћавање и пражњење јама (кроз уградњу уређаја за пречишћавање или одвожење прикупљених отпадних вода на уређај за пречишћавање), а све до реализације канализационе инфраструктурне мреже;
- прикључак на електроенергетску инфраструктуру.

3.1 Концепт плана

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

Задржава се раније предложени и усвојени концепт организације планираних намена и развоја овог простора. Полазећи од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда и важећег Закона о планирању и изградњи, усвојени концепт је заснован на усклађивању започетих, реализованих и планираних промена на овом простору. Предвиђено је да се предметно подручје даље развија као ски центар који обухвата постојеће и планиране ски стазе и полигоне, инфраструктуру висинског транспорта (жичаре седежнице, ски-лифтове,

гондолу...), зоне спортско-рекреативних и туристичких садржаја у функцији скијалишта и пословно-услугне објекте у функцији скијалишта. Због обезбеђења приступа ски центру и интерних комуникација, као и коришћења туристичких атракција планирају се нове саобраћајнице и пешачке и бицикличке стазе и објекти висинског саобраћаја са пратећом инфраструктуром, а планирано је одговарајуће опремање појединих садржаја објектима и мрежама комуналне инфраструктуре.

Задржава се раније предложена и усвојена структура основних намена, према утврђеним планираним површинама и према утврђеном процентуалном заступљеношћу истих.

Концепт измена и допуна планског документа је усмерен ка развоју хотелских садржаја високе категорије, као саставни део понуде комплекса ски центра и акценат је на развоју пртећих садржаја у функцији основне намене.

3.2 Површине и објекти јавне намене

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Целокупан простор планског подручја представља једну заокружену спортско рекреативну зону у функцији скијалишта. На предметном простору су планиране следеће намене:

- земљиште јавне намене у функцији ски центра: саобраћајне површине (саобраћајнице, паркинг простор), елементи висинског саобраћаја, бицикличке и пешачке стазе, ски стазе, спортско-рекреативни садржаји, пословно-услугни објекти, етно пијаца, зеленило у функцији додатних садржаја скијалишта, инфраструктурни објекти и техничка база;
- остало земљиште: шумско земљиште.

3.3 Попис грађевинских парцела и делова парцела за површине и објекте јавне намене

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Саставни део правила уређења и грађења јесте и попис катастарских парцела и/или делова катастарских парцела које су планиране за површине јавне намене.

Ознака грађевинске парцеле	Намена	Састоји се од катастарских парцела		Катастарска општина
		целе катастарске парцеле	делови катастарских парцела	
J1	Техничка база		3082/15, 1468/1	Јабланица
J1.1	Техничка база		3082/15, 1468/1	Јабланица
J2	Приступни плато		3082/15	Јабланица
J3	Пословно-услугни садржаји		3082/15	Јабланица
J4	Етно пијаца		3082/16	Јабланица
J5	Пословно-услугни садржаји		3082/16 и 3079/7	Јабланица
J6	Пословно-услугни садржаји		3079/7	Јабланица
J7	Пословно-услугни садржаји		3079/7	Јабланица
J8	Спортско-рекреативни садржаји		3082/30,3082/26, 3079/3, 3079/7, 3079/6	Јабланица
J8.1	Спортско-рекреативни садржаји		551/1, 551/2	Доброселица
J9	Спортско-рекреативни садржаји		3079/4	Јабланица
J10	Трафостаница		3079/3 3079/7	Јабланица
J11	Трафостаница		3079/4	Јабланица

J12	Спортско-рекреативни садржаји		3079/2	Јабланица
J12.1	Спортско-рекреативни садржаји		3082/27	Јабланица
J13	Спортско-рекреативни садржаји		3079/3	Јабланица
J14	Резервоар за вештачки снег		3079/4, 3079/8	Јабланица
J15	Спортско-рекреативни садржаји		3082/30, 3082/26	Јабланица
J16	Скипологон		3082/15, 1468/2	Јабланица
J17	Скиполигон		3082/15, 1468/2	Јабланица
J18	Скиполигон			Јабланица
J19	Спортско-рекреативни садржаји		3079/1	Јабланица
J20	Зеленило		3079/1	Јабланица
C1	Саобраћајница		3082/15, 3082/16, 1451/272, 3079/8	Јабланица
C2	Саобраћајница		3082/16, 3082/15, 3082/30	Јабланица
C3	Саобраћајница		3082/16, 3079/7	Јабланица
C4	Саобраћајна површина		3082/16, 3079/7, 3079/8	Јабланица
C5	Саобраћајна површина		3079/7, 3079/8	Јабланица
C6	Саобраћајна површина		3079/8, 1451/6	Јабланица
C7	Саобраћајна површина		3079/8, 1451/6	Јабланица
C8	Саобраћајница		3079/8, 3079/4	Јабланица
C9	Саобраћајница		1480/2, 1480/1, 3079/4, 1451/127, 1451/6	Јабланица
C10	Саобраћајница		1480/1, 1451/127	Јабланица
C11	Скистаза		1480/1, 1481	Јабланица
C12	Скистаза		1480/1, 1481, 550/1	Јабланица
C12.1	Скистаза		550/1	Доброселица
C13	Скистаза		1480/1, 1481	Јабланица
C13.1	Скистаза		1550/1	Доброселица
C14	Скистаза		1480/1, 1481	Јабланица
C14.1	Скистаза		550/1	Доброселица
C15	Траса сидра		1480/1	Јабланица
C15.1	Траса сидра		550/1	Доброселица
C16	Скистаза		1481	Јабланица
C17	Скистаза		1480/3	Јабланица
C17.1	Скистаза		550/1	Доброселица
C17.2	Скистаза		550/19, 551/2	Доброселица
C18	Скистаза		3079/9	Јабланица
C18.1	Скистаза		550/1	Доброселица
C19	Скистаза		550/1, 551/1	Доброселица
C20	Скистаза		550/23	Доброселица
C21	Скистаза		550/24	Доброселица
J21	Техничка база		522/1, 522/2	Доброселица
J22	Инфраструктурни објекат	3080		Јабланица
J23	Инфраструктурни објекат	4964		Јабланица
J24	Пословно-услужни садржаји	3082/37		Јабланица
J25	Пословно-услужни садржаји	3096/5		Јабланица
J26	Пословно-услужни садржаји	3096/2		Јабланица

J27	Пословно-услужни садржаји	3096/4		Јабланица
J28	Зеленило		3079/8, 1480/1, 1481	Јабланица
C22	Ски стаза	3082/17		Јабланица
C23	Ски стаза		550/10,552/1	Доброселица
C24	Ски пологон	3082/5,		Јабланица
C25	Ски стаза	3082/19,		Јабланица
C26	Саобраћајница		4947	Јабланица
C27	Ски стаза	3082/10,		Јабланица
C28	Ски стаза	3082/9,3082/6, 3082/35		Јабланица
C29	Ски стаза	550/6, 550/18	550/7	Доброселица
C30	Зона реконструкције		550/5, 550/11, 550/21	Доброселица
C31	Ски стаза	3082/11,		Јабланица
C32	Ски пут	3082/14,		Јабланица
C33	Ски пут	3082/22		Јабланица
C34	Ски пут	550/8		Доброселица
C35	Ски стаза	550/12		Доброселица
C37	Ски стаза		550/21	Доброселица
C38	Ски стаза		550/20	Доброселица
C39	Гондола		552/1,550/10, 550/11, 550/21, 550/23, 550/24, 550/20, 550/19, 550/1	Доброселица
C39.1	Гондола		1480/1, 1481	Јабланица
C40	Ски стаза		1451/127	Јабланица
C41	Жичара		3082/31, 3082/8, 3082/34	Јабланица
C41.1	Жичара	550/16,550/15 550/14,550/13	550/4,	Доброселица
C41.2	Жичара	3082/32,3082/33, 3082/30		Јабланица
C41.3	Жичара	3082/22,		Јабланица
C41.4	Жичара	3082/24,3082/26, 3079/5, 3082/26	3079/6	Јабланица
C42	Ски стаза		3082/30,	Јабланица
C43	Ски стаза		3079/1	Јабланица
C44	Успињача	3082/12		Јабланица
C45	Ски стаза		1468/2, 1468/1, 3082/15	Јабланица
C46	Ски пут		3082/15	Јабланица
C47	Ски пут	550/9		Доброселица
C47.1	Ски пут		3082/13	Јабланица
C48	Саобраћајна површина		1451/127, 1480/1	Јабланица
C49	Саобраћајна површина		1451/127	Јабланица

У случају неусаглашености пописа катастарских парцела меродаван је графички приказ граница обухвата зона / грађевинских парцела са аналитичко-геодетским елементима.

3.4 Компатибилност намена

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Намене дефинисане у графичком прилогу који се односи на планирану намену површина представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине парцеле. Свака намена може да подразумева и друге компатибилне намене, према табели Компатибилност намена и одговарајућим условима.

Раније дефинисана табела Компатибилност намена мења се новом:

		КОПАТИБИЛНА НАМЕНА									
		Саобраћајне површине	Ски стазе	Зона реконструкције	Спортско-рекреативни садржаји - полигони	Спортско-рекреативни садржаји – са услужним делатностима	Пословно-услужни садржаји	Етно пијаца	Зеленило и пратећи садржаји скијалишта	Техничка база и инфраструктурни објекти	Шумске површине
ДОМИНАНТНА НАМЕНА	Саобраћајне површине	o	X	X	X	X	X	X	~	~	
	Ски стазе	X	o	~	~	~	X	X	~	X	~
	Зона реконструкције	X	~	o	~	~	X	X	~	~	~
	Спортско-рекреативни садржаји - полигони	~	~	~	o	~	X	X	~	~	~
	Спортско-рекреативни садржаји – са услужним делатностима	~	~	~	~	o	~	X	~	~	~
	Пословно-услужни садржаји	~	X	X	X	~	o	~	~	~	~
	Етно пијаца	X	X	X	X	X	~	o	~	~	~
	Зеленило и пратећи садржаји скијалишта	~	~	X	~	~	X	X	o	~	~
	Техничка база у функцији и инфраструктурни објекти	~	~	X	X	X	~	X	~	o	~
	Шумске површине	X	X	X	~	X	X	X	~	X	o

За дефинисане пословно-услужне садржаје као и за спортско-рекеративне садржаје подразумева се компатибилност са туристичко-угоститељским садржајима (у свему у складу са важећим Законом о туризму, важећим Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и другим релевантним прописима).

Објашњење напомена назначених у табели:

X - некомпатибилно

~ - компатибилно

3.5 Саобраћајне површине

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Саобраћајно решење задржава се у потпуности и без промена у складу са текстом Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017), изузев у деловима који се односе на саобраћајне површине са ознакама С1 и С46.

Саобраћајно решење је формирано у складу са планираним наменама и предмет измена и допуна су мање измене саобраћајног решења око редефинисаних зона J2 и J3, и то на начин да се саобраћајница С1 завршава у делу где почиње зона J2, која представља слободан плато у функцији техничке базе, а ски стаза С46 се завршава на начин да се њоме обезбеђује приступ

и зони J1 и зони J2, а као таква има функцију приступне саобраћајне површине са посебним режимом коришћења за потребе планираног објекта у зони J3 (за одржавање, доставу и сл. и као противпожарни и евакуациони пут).

Остале саобраћајне површине се задржавају без измена. Задржава се у целости планирано саобраћајно решење у погледу предвиђеног стајалишта за аутобусе капацитета 6 паркинг места, као и паркинг за путничка возила капацитета 218 паркинг места. Планирани паркинг простори су у функцији ски центра и у функцији планираних објеката. Уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места у границама појединих грађевинских парцела, према нормативу за одређену намену и тип објекта, одређен број паркинг места може да се обезбеди на јавном паркиралишту које је предвиђено саобраћајним решењем, до попуњавања наведених капацитета. Приликом израде техничке документације за потребе добијања локацијских услова, за сваки појединачни објекат, је потребно означити резервисана паркинг места јавног паркиралишта, уколико се техничком документацијом предвиђа коришћење капацитета јавног паркинга, а у свему у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Саобраћајно решење је приказано на графичким прилозима број 3, односно број 3.1 и 3.2: План саобраћаја, нивелације и регулације.

Трасе свих новопланираних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану потребно је прилагодити терену и kotaма изведених саобраћајница са одговарајућим подужним и попречним падовима.

Коловозну конструкцију планираних саобраћајница потребно је утврдити сходно рангу саобраћајнице, оптерећењу, као и структури возила која ће се истом кретати. Коловозни застор треба да је у функцији саобраћајнице, одговарајућих подужних и попречних нагиба, са планираним одговарајућим одводњавањем застора.

Кроз израду пројеката саобраћајница дозвољена је градња додатних инсталација под условом да се не угрози функционисање постојећих и осталих инфраструктурних система предвиђених овим планом. За све промене неопходно је прибавити сагласност свих надлежних комуналних предузећа и надлежних институција чије се инсталације налазе у профилу саобраћајница.

Кретање лица са инвалидитетом

Сви јавни објекти мора да имају обезбеђен приступ особама са инвалидитетом и одговарајући лифт унутар објекта. На пешачким прелазима је обавезно постављање оборених ивичњака. На јавним површинама за паркирање, планиран је одређени број места за особе са инвалидитетом, у складу са важећим правилником. У току разраде и спровођења плана обавезна је примена Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл.гласник РС“ бр. 22/2015).

Панорамске / пешачке стазе, бицикличке стазе и висински саобраћај

Саобраћајно решење које се односи на панорамске / пешачке стазе, бицикличке стазе као и правила за висински саобраћај задржава се у потпуности и без промена у складу са текстом Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.6 Ски стазе

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се мења новим тако да гласи:

Дефинисане ски стазе се задржавају у потпуности и без промена у складу са текстуалним и графичким делом Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017), изузев за ски стазу са ознаком С46. Ски стаза С46 се мења тако да се њоме обезбеђује приступ и зони Ј1 и зони Ј2, и има функцију приступне саобраћајне површине са посебним режимом коришћења, за потребе планираног објекта у зони Ј3 (за одржавање, доставу и сл. и као противпожарни и евакуациони пут).

Нордијске стазе

Саобраћајно решење које се односи на нордијске стазе задржава се у потпуности и без промена у складу са текстом Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.7 Зона реконструкције постојећег ски лифта и изградње жичаре

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.8 Зеленило и пратећи садржаји скијалишта

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У редефинисаним деловима око зоне Ј3 где се додају нови садржаји – уређене зелене површине, у мањим деловима уз јавну саобраћајницу и ка платоу уз техничку базу.

3.9 Спортско-рекреативни садржаји – ски полигони

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.10 Комунална инфраструктура

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017).

3.11 Услови и мере и заштите и уређења простора

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У складу са издатим Условима ЈП за газдовање шумама „Србијашуме“ број 9648 од 16.07.2021. године констатује се следеће:

- предвиђене измене не угрожавају шуме и шумско земљиште;
- приликом спровођења планског документа потребно је поштовати сву законску и подзаконску регулативу из области заштите животне средине и заштите природе тако да планско решење има што мањи утицај на животну средину и амбијентални простор.

У складу са издатим Решењем Завода за заштиту природе Србије број УП 1054 од 30.07.2021. године констатује се следеће:

- намена површина је усклађена са потребама, општим интересом и наменама одређеним планом ширег подручја, уз очување постојећих површина у оквиру површина јавне намене;
- сви урбанистички параметри су у функцији одрживог развоја планског обухвата;
- висина објеката је условљена наменом и технолошким захтевима појединачних објеката.

3.12 Инжењерско-геолошки услови

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У складу са издатим Решењем Завода за заштиту природе Србије број УП 1054 од 30.07.2021. године констатује се следеће: уколико се током извођења радова наиђе на геолошко-палеонтолошка документа или минерално-петролошке објекте извођач радова је дужан да обавести о томе Министарство заштите животне средине и да предузме све мере заштите локалитета до доласка овлашћеног лица.

3.13 Мере за енергетску ефикасност изградње

Задржава се у потпуности и без промена текст Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017). Додаје се:

У складу са издатим Решењем Завода за заштиту природе Србије број УП 1054 од 30.07.2021. године констатује се следеће: у циљу постизања енергетске ефикасности објеката, предвидети прописана енергетска својства и размотрити могућности коришћења обновљивих извора енергије за загревање објеката (биомаса, геотермална и соларна енергија).

4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник” („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се у целости мења новим тако да гласи:

4.1 Општа правила грађења

Општа правила грађења се односе на планирање и изградњу објеката, што значи да се приликом пројектовања и изградње објеката не могу прекорачити урбанистички параметри дефинисани овим планом.

Бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је збир површина свих надземних етажа објеката мерених у нивоу пода свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Облик и величина грађевинске парцеле утврђена је графичким прилогом број 4 односно број 4.1 и 4.2: План парцелације са елементима за спровођење. Уколико постоје одступања у погледу аналитичко-геодетских елемената и наведених координата важећи је графички приказ предложених и утврђених граница грађевинских парцела.

Грађевинска парцела мора да има приступ на јавну саобраћајну површину: јавну саобраћајницу или ски стазу, у зависности од положаја, типа и намене објекта.

За извођење радова на полагању подземних и ваздушних водова за електроенергетске, ПТТ, водне и гасне инсталације не врши се парцелација / препарцелација грађевинског земљишта. Парцелација се не врши ни за инсталације система вештачког оснежавања. По потреби пројектима парцелације и препарцелације дозвољено је формирање нових појединачних парцела за објекте инфраструктуре: за трафо-станице, станице за препумпавање и сл. и њихова површина се утврђује према габариту потребног инфраструктурног објекта са предвиђеном стазом око објекта минималне ширине 1,5m.

Правила регулације и нивелације

Регулациона линија је линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Регулациона ширина планираних улица утврђена је у складу са функционалним рангом саобраћајница и потребама смештаја планиране саобраћајне и комуналне инфраструктурне мреже у коридору улице. Регулациона ширина планираних сервисних путева утврђена је према простору потребном за пролаз противпожарних и возила за одржавање скијалишта.

Регулационе линије су дефинисане у графичком прилогу број 3 односно број 3.1 и 3.2: План саобраћаја са приказом регулације и нивелације. Ширина појаса регулације јавних путева обухвата ширину попречног профила саобраћајнице са обостраним земљишним појасом. Ширина појаса регулације јавних путева обухвата ширину дату планом, и дефинисана је аналитичким преломним тачкама линије регулације. Планом нивелације утврђена је висинска регулација планираних саобраћајница и скијашке инфраструктуре, у односу на постојећу нивелацију терена и нивелете изграђених саобраћајница. Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете. У односу на утврђене нивелете потребно је испланирати терен пре почетка грађења. Висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелете планираних саобраћајница и скијашке инфраструктуре (ски стаза, ски-полигона и ски путева) су планиране на начин да се задовоље минимални технички услови и прописи везани за њихову изградњу, као и да се прилагоде постојећој конфигурацији терена. При томе су подужни и попречни падови планирани са минималним земљаним радовима у смислу равнања терена и расподеле земљане масе. При изради пројеката за извођење дозвољена су одступања од задатих нивелета, уз услов да та одступања не ремете основни концепт нивелационог плана.

Положај објекта на парцели

Положај грађевинске линије утврђен је овим планом у односу на положај регулационе линије и представља крајњу линију до које је дозвољено грађење основног габарита објекта.

Грађевинска линија се одређује унутар грађевинске парцеле на растојању од регулационе линије и положај грађевинских линија је дат на графичком прилогу број 3, односно број 3.1 и 3.2: План саобраћаја са приказом регулације и нивелације. У деловима где није уцртан положај грађевинске линије подразумева се да се грађевинска линија подудара / поклапа са приказаном регулационом линијом.

Грађевинска линија која је дата у графичком прилогу број 3, односно број 3.1 и 3.2: План саобраћаја са приказом регулације и нивелације је релевантна само за надземне делове објекта. Подземне етаже могу прелазити грађевинску линију до границе парцеле, али тако да темељи објекта не прелазе границу парцеле. У подземном делу подрумских етажа се оставља могућност за смештање додатних подземних садржаја: гаража, помоћних и техничких просторија, у случају потребе, док се сутеренске етаже могу користити за рад и боравак људи.

Испади на објекту (еркери, терасе, балкони и сл.) могу да прелазе грађевинску линију према регулационој линији до највише 1,5m и то на делу објекта вишем од 3m мерено од релевантне коте терена. Испади на објектима (еркери, терасе, балкони и сл.) у односу на грађевинске линије које се подударају / поклапају са регулационим линијама нису дозвољени.

Дозвољено је одступање од задатих регулационих и грађевинских линија у случају енергетске санације постојећих објеката, а према Прилогу 4. Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“ бр. 61/11).

Типологија објеката и међусобна удаљења објеката

У границама једне грађевинске парцеле дозвољена је изградња више објеката, који по типологији могу да буду слободностојећи, двојни (једнострано узидани) и објекти у низу (двострано узидани). Међусобна удаљења објеката се одређују према типу / величини и положају отвора на наспрамним фасадама и то на следећи начин (погледати прилог 1 на крају текстуалног дела):

- када нема отвора на наспрамним фасадама, најмање дозвољено удаљење између објеката може да износи 3,5m;
- када постоје мањи вентилациони отвори санитарних и помоћних просторија на наспрамним фасадама са парапетом на висини већој од 1,6m, међусобна удаљеност објеката износи најмање 4m;
- када на наспрамним фасадама објеката постоје стандардни отвори – прозори и врата, међусобна удаљеност објеката износи најмање 5m.

Уколико се грађевинска линија подудара са регулационом линијом између две различите грађевинске парцеле примењују се правила о међусобној удаљености у границама једне грађевинске парцеле. У свим осталим случајевима међусобну удаљеност објеката на различитим грађевинским парцелама одређују утврђени положаји грађевинских линија који су приказани у графичким прилозима, у графичком делу плана.

Спратност објеката

Висинска регулација објеката дефинисана је спратношћу објеката где се један ниво рачуна у просечној вредности од 3m (спратна висина). Наведена просечна вредност односи се на етаже са смештајним капацитетима. Одступања у погледу спратне висине дозвољена су за све специфичне намене за целокупан објекат и/или по етажама. Спратност је одређена према планом дефинисаним наменама објеката и дата је у поглављу које се односи на посебна правила грађења.

Спратност одређује највећи број дозвољених надземних етажа. Објекти могу имати сутеренске и подрумске етаже. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. У случају изградње подземних етажа, оне могу прећи грађевинску линију, али не могу да пређу регулациону линију, као ни границу суседне грађевинске парцеле.

У случају изградње подземних етажа обавезна је израда геомеханичког елабората, као и заштита суседних објеката.

Сутерен је полуукопана етажа која је укопана од 30% до 50% свог волумена у терен. Уколико је укопаност етаже већа од 50% онда се она сматра подрумском етажом (погледати прилог 3 на крају текстуалног дела).

Приземље је по правилу прва надземна етажа на којој се налази главни улаз у објекат. Улаз у објекат може да буде предвиђен и у нивоу сутеренске етаже, у случајевима када постојећа конфигурација терена намеће такво архитектонско решење.

Поткровље је последња етажа зграде са корисним простором, испод косог крова. Највећи дозвољени надзид у нивоу поткровне етаже износи 1,6m, мерено од завршне обраде пода до преломне кровне косине (погледати прилог 3 на крају текстуалног дела).

У поглављу које се односи на посебна правила грађења дата је и оријентациона висина објеката према одређеној највећој дозвољеној спратности. Висина објекта је растојање од нулте коте до коте венца – највише тачке фасадног платна, и одређује се у односу на сваку појединачну фасаду објекта која је постављена према улици / приступној јавној површини (саобраћајница, плато, ски пут или стаза) – од пресечне тачке фасаде и уређеног терена до висине венца – највише тачке фасадног платна. За објекте са косим крововима одређује се и оријентациона висина коте слемена. У том случају нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта. За терен у паду / израженој денивелацији меродавна је пресечна тачка вертикалне осе објекта и линије терена у паду (погледати прилог 2 на крају текстуалног дела).

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута (платоа, стазе и сл.), односно нулте коте, и то на следећи начин:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута (улице, платоа, стазе и сл.);
- кота приземља може бити виша од нулте коте највише 1,2m;
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити нижа од нулте коте највише 1/2 спратне висине.

Дозвољено је у објектима пословно-услужних делатности односно у објектима туризма и угоститељства у оквиру приземне етаже предвидети галерије. Галерија може да заузима (да наткрива) највише 50% површине етаже приземља. Уколико је етажа сутерена прва етажа којој се приступа са коте терена и која обухвата пословне / услужне / туристичке / угоститељске садржаје у том случају галерија може да се предвиди и у сутеренској етажи. Највећа дозвољена спратна висина када се планира и простор галерије износи 5,5m, с тим што висина галерије не може да буде мања од 2,2m.

По потреби, дозвољено је користити тавански простор изнад највишег нивоа поткровља као техничку етажу, која се не рачуна у спратност објекта.

Помоћни објекти на парцели су по правилу приземни објекти (Пр). У случају изградње већег броја објеката исте намене или више објеката различитих намена, спратност дозвољена по наменама важи за све објекте у границама грађевинске парцеле изузев за помоћне објекте чија спратност износи највише Пр.

Индекс заузетости

Индекс заузетости представља количник површине хоризонталне пројекције надземног габарита објекта на парцели и површине парцеле. Заузетост је одређена према планом дефинисаним наменама објеката и дата је у поглављу које се односи на посебна правила грађења. Приликом изградње већег броја објеката у границама једне грађевинске парцеле у обрачун индекса заузетости улазе сви планирани објекти.

Ограђивање

Могуће је оградити парцеле намењене спорту и рекреацији на начин утврђен у посебним правилима грађења за ове објекте. Могуће је ограђивање терена транспарентним високим оградама према намени и начину коришћења.

Могуће је ограђивање техничке базе или објеката у оквиру техничке базе (приступни плато), и објекта управе скијалишта код којих је потребно обезбедити контролу приступа зиданим / бетонским оградама до висине од 1,5m. Изнад те висине дозвољава се транспарентна ограда. Укупна висина ограде не може да пређе 2,2m.

За објекте у оквиру намене пословно-услужних делатности и угоститељско-туристичких садржаја дозвољено је ограђивање парцела на традиционални начин у виду зелене и дрвене ограде, као и на савремен начин у виду транспарентне ограде од стакла, алу профила и сл. Ограда може да се постави на граници грађевинске парцеле, тако да се сви елементи ограде: стубови, ограда, капија и врата налазе и отварају унутар обухвата парцеле која се ограђује. Највећа дозвољена висина ограде износи 1,5m.

Архитектонско обликовање

Архитектура свих планираних садржаја треба да буде квалитетна у сваком погледу (визуелно, садржајно, функционално, и сл.) кроз преклапање традиционалног и модерног. Модел односно принцип за архитектонско обликовање треба да се заснива на квалитетној вези савремене архитектуре и народног градитељства предметног подручја. Видни материјали треба да су природни: камен и дрво уз употребу малтера и стакла. Обавезно је да групација објеката исте намене у границама исте зоне / грађевинске парцеле буду обрађени применом истих материјала (за кровне покриваче, фасадне зидове, и сл.) и уз обавезну примену

идентичних боја фасадних равни / елемената. Објекти техничке базе могу бити и од других материјала (у складу са наменом и функцијом) уз одговарајућу завршну обраду (применом одговарајућих боја). Кровни покривачи могу да буду: шиндра, етернит, цреп. Боја браон, тамно зелена, сива или црвена теракота. Код већих објеката и на терену у израженом паду треба настојати да слемена кровова буду паралелна са изохипсама. Код озелењавања простора и хортикултурног уређења потребно је да се у највећој могућој мери користе традиционални склопови и начини уређења парцеле. При изградњи и опремању објеката пожељно је да се у што већој мери користе еколошки прихватљиви грађевински материјали, а у зависности од могућности локације пожељно је биоклиматско пројектовање објеката и коришћење обновљивих и одрживих извора енергије.

Максимални нагиб крова је 45°. Поткровни простор не сме да излази ван габарита објекта. Није дозвољена изградња мансарди типа „капе” са препустима. Дозвољене су кровне баце. Кровне баце не могу да заузимају више од 50% површине крова посматрано у хоризонталној пројекцији кровних равни. Обзиром да је реч о планинској архитектури могуће је формирати више поткровних етажа, али укупан број надземних етажа не може да буде већи од прописаног броја који је дат у поглављу које се односи на посебна правила.

Партерно уређење

Сви елементи партерног уређења могу да буду део простора у појасу између грађевинске и регулационе линије, укључујући паркинг места, степенице, рампе (и пешачке и колске за приступ гаражи у нивоима подземних етажа) и зелене површине. Дозвољено је паркирање уз улицу (управно, косо и подужно). Дозвољено је постављање ограда на зидовима / потпорним зидовима у појасу између грађевинске и регулационе линије као и на линији регулације, а у складу са архитектонским решењем објеката, поготово за колске рампе за приступ подземним гаражним местима, када оgrade имају поред естетске и безбедоносну функцију. Озелењавање и уређење партерних површина се спроводи искључиво на такав начин да се очува и унапреди постојећа аутохтона флора. Зелене површине је потребно одржавати чистим, уз поштовање успостављених одредби о депоновању смећа. Општи услови и мере за ове површине су исти као за јавне зелене површине.

Могуће интервенције у природном терену у погледу насипа / усека (и планирања потпорних зидова) су дозвољене у распону од 1m у односу на природан терен нагиба до 10%, у распону од 1,5m у односу на природан терен нагиба од 10-20% и у распону од 2m у односу на природан терен нагиба преко 20%. Ово правило се не односи на приступне рампе за гараже у подземним етажама. Раме за гараже се планирају у складу са условима пројектовања и у складу са противпожарним условима, а у зависности од самог архитектонског решења објекта.

Паркирање на парцели

Потребе паркирања ски центра решавање су на јавној површини – паркинг простору у складу са критеријумом 1 паркинг место на 200m² комплекса. Планирано саобраћајно решење обухвата стајалишта за аутобусе капацитета 6 паркинг места као и паркинг за путничка возила капацитета 218 паркинг места. Планирани паркинг простори су у функцији ски центра и у функцији планираних објеката. Уколико није могуће реализовати потребан број паркинг места у границама појединих грађевинских парцела, према нормативу за одређену намену и тип објекта, одређен број паркинг места може да се обезбеди на јавном паркиралишту које је предвиђено саобраћајним решењем, до попуњавања наведених капацитета. Приликом израде техничке документације, за потребе добијања локацијских услова, за сваки појединачни објекат је потребно означити резервисана паркинг места јавног паркиралишта, уколико се техничком документацијом предвиђа коришћење капацитета јавног паркинга, а у свему у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Потребни број паркинг места у складу са просторним могућностима решавати у оквиру припадајућих грађевинских парцела: у гаражи у склопу објекта, или на отвореном паркингу на слободном делу парцеле. Прорачун потребног броја паркинг места за планиране садржаје вршити у складу са следећим нормативима:

- трговина: 1 ПМ на 66m² бруто површине,
- пословање: 1ПМ на 80m² бруто површине,
- хотели: 1 ПМ на 2-10 кревета у зависности од категорије,
- угоститељство: 1ПМ на два стола са по четири столице,
- спортско-рекреативни центри: 1ПМ на 50 m² бруто површине + 1ПМ на 4 седишта на парцели и у утицајној зони заједно,
- рекреативни спортски терени: 1ПМ на сваког запосленог + 1ПМ на 100 m² бруто површине на парцели и у утицајној зони заједно,
- уз спортске садржаје, у складу са планираним активностима, планирају се додатни паркинг простори за аутобусе

За поједине објекте у функцији туризма број паркинг места је потребно одредити према посебним правилницима и у складу са одређеном категоријом, у свему у складу са Законом о туризму и Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл.

Приликом пројектовања отворених паркинга и гаража потребно је придржавати се свих важећих прописа, стандарда и норматива.

Уколико се за гараже планира приступ возила коришћењем ауто-лифта, унутрашње димензије платформе ауто-лифта мора да буду најмање 5,5x2,5m. У лифт се мора улазити и излазити ходом унапред.

Гараже у којима се смештају само путнички аутомобили треба да буду планиране са светлом висином већом или једнаком од 2,2m.

Број саобраћајних трака на улазу / излазу из гараже потребно је ускладити са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

Места за смештај возила и простор за маневрисање приликом уласка/изласка возила (гаража или отворени паркинг простор), у зависности од угла паркирања (30°, 45°, 60° и 90°) и у зависности од бочних препрека (стубови, зидови, возила, гаражни механизми), димензионисати према свим важећим прописима, нормативима и стандардима.

Максимални нагиб паркинг места и простора за маневрисање возила износи 5%.

Паркинг просторе на парцели пожељно уредити са растер елементима са травом. У избору растер елемената предност имају полиетиленски рециклирајући материјали у односу на уобичајене растер елементе од бетона.

Обавезна је примена Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старима („Сл.гласник РС“, бр. 22/2015). Према наведеном правилнику потребно је обезбедити минимум 5% паркинг места од укупног расположивог броја у оквиру гараже (паркинга), мин. ширине 3,7m, што ближе улазу - излазу, лифту и сл. Место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар је најмање величине 5,9m x 5m, са међупростором од 1,5m. Потребно је и прописно обележити ова паркинг места и поштовати све условљености у складу са наведеним правилником.

Услови и могућности фазне реализације

Планом је омогућена фазна реализација. До комплетне реализације планиране инфраструктуре свака фаза изградње мора да прати претходну изградњу и повећање капацитета инфраструктуре. Такође је могућа фазна реализација изградње на парцели. Све етапе реализације морају да буду дефинисане у пројектној документацији. Неопходно је да се омогући функционисање сваке фазе независно од реализације следеће и да се обавезе из једне фазе не пренесе у другу. У свакој фази реализације морају да се обезбеде прописани услови за паркирање, озелењавање и уређење слободних површина парцеле.

4.2 Посебна правила грађења за објекте и површине

Посебна правила грађења за пословно-услугне објекте за блокове / грађевинске парцеле са ознакама: J3, J5, J6 и J7

Намена

За планом дефинисане пословно-услугне садржаје подразумева се компатибилност са туристичко-угоститељским садржајима (у складу са важећим Законом о туризму, важећим Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл.). Намене и садржаји које су својим габаритима планирани на овом простору су:

- угоститељски објекти за смештај врсте: хотел, мотел, туристичко насеље, камп итд. као и подврсте: гарни хотел, апарт хотел итд.
- угоститељски објекти за исхрану и пиће врсте: ресторан, кафана, бар, кафе, бифе и др.
- одморишта

Сви објекти по потреби могу да имају посебне просторије за пословне делатности и администрацију, просторије за опрему, амбуланту итд.

Поред наведених намена, сваки објекат поред основне намене може да има и пратећу намену односно делатности услужног и забавног карактера, који су повезани са туристичком понудом целокупног ски центра, као и пратеће спортско-рекреативне садржаје у виду спортских терена као и базена отвореног и/или затвореног типа.

За све намене подразумева се пратеће зеленило као део партерног уређења.

За формирање грађевинске парцеле, за регулацију и нивелацију, за типологију објеката, за положај објекта на парцели, за међусобну удаљеност објеката, за ограђивање, за архитектонско обликовање, као и за партерно уређење важе општа правила.

Поред општих правила за спратност, заузетост и зелене површине за предметну зону су дефинисани следећи параметри на нивоу грађевинске парцеле:

Спратност:

- за објекте хотела највећа дозвољена спратност износи Пр+2+Пк (укупно четири надземне етажe); оријентациона висина венца мерено од нулте коте терена износи највише 17,5m; оријентациона висина слемена мерено од нулте коте терена износи највише 21,5m;
- за све остале објекте највећа дозвољена спратност износи Пр+1+Пк (укупно три надземне етажe) оријентациона висина венца мерено од нулте коте терена износи највише 12,5m; оријентациона висина слемена мерено од нулте коте терена износи највише 18,5m;
- за спортске хале / затворене базене меродавна је само укупна дозвољена висина објекта која износи највише 12m мерено од нулте коте терена;
- висина инсталација које захтевају велику висину ће се одредити у складу са технолошким захтевима простора.

Наведена спратност се односи на највећи број дозвољених надземних етажа. Сви објекти могу да имају сутеренске и подрумске етажe. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Заузетост:

- највећа довољена заузетост за надземни део објекта износи 60%;
- највећа дозвољена заузетост за подземни део објекта износи 80%

Зелене површине:

- најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 20%;

Паркинг простори:

- За све објекте, по потреби, неопходан број паркинг места може да се обезбеди и ван граница грађевинске парцеле, на плану предвиђеном јавном паркингу (блокови С3, С4, С5, С6 и С7).

Посебна правила грађења за пословно-услугне објекте за блокове / грађевинске парцеле са ознакама: J24, J25, J26 и J27

Намена

За планом дефинисане пословно-услугне садржаје подразумева се компатибилност са туристичко угостителским садржајима (у складу са Законом о туризму и Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл.). Намене и садржаји које су својим габаритима планирани на овом простору су:

- угоститељски објекти за исхрану и пиће врсте: ресторан, кафана, бар, кафе, бифе и др.
- одморишта

Сви објекти по потреби могу да имају посебне просторије за пословне делатности и администрацију, просторију за опрему, за амбуланту итд.

Поред наведених намена, сваки објекат поред основне намене може да има и пратећу намену / делатности услужног и забавног карактера који су повезани са туристичком понудом целокупног ски центра као и пратеће спортско-рекреативне садржаје у виду спортских терена као и базена, отвореног и/или затвореног типа.

За све намене подразумева се пратеће зеленило као део партерног уређења.

За формирање грађевинске парцеле, за регулацију и нивелацију, за типологију објеката, за положај објекта на парцели, за међусобну удаљеност објеката, за оградавање, за архитектонско обликовање, за партерно уређење важе општа правила.

Поред општих правила за спратност, заузетост и зелене површине за предметну зону су дефинисани следећи параметри на нивоу грађевинске парцеле:

Спратност:

- за све објекте највећа дозвољена спратност износи Пр+1+Пк (укупно три надземне етаж) оријентациона висина венца мерено од нулте коте терена износи највише 12,5m; оријентациона висина слемена мерено од нулте коте терена износи највише 18,5m;
- за спортске хале / затворене базене меродавна је само укупна дозвољена висина објекта која износи највише 12m мерено од нулте коте терена;
- висина инсталација које захтевају велику висину ће се одредити у складу са технолошким захтевима простора.

Наведена спратност се односи на највећи број дозвољених надземних етажа. Сви објекти могу да имају сутеренске и подрумске етаж. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Заузетост:

- највећа довољена заузетост за надземни део објекта износи 60%;
- највећа дозвољена заузетост за подземни део објекта износи 80%

Зелене површине:

- најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 20%;

Паркинг простори:

- За све објекте, по потреби, неопходан број паркинг места може да се обезбеди и ван граница грађевинске парцеле на јавном паркингу и у зони испред грађевинске парцеле, у појасу између границе парцеле и ивице коловоза приступне саобраћајнице С26, уколико то просторне могућности дозвољавају.

Посебна правила грађења за спортско-рекреативне садржаје за блокове / грађевинске парцеле са ознакама: J8, J8.1, J9, J12, J12.1, J13, J15 и J19

Намена

За планом дефинисане спортско рекреативне садржаје подразумева се компатибилност са туристичко угостителским садржајима (у складу са Законом о туризму и Правилником о стандардима за категоризацију угоститељских објеката и сл.). Намене и садржаји које су својим габаритима планирани на овом простору су:

- угоститељски објекти за исхрану и пиће врсте ресторан, кафана, бар, кафе, бифе и др.
- одморишта
- спортско-рекреативни терени

Сви објекти по потреби могу да имају посебне просторије за пословне делатности и администрацију, просторију за опрему, амбуланту итд.

Садржаји могу у великој мери да подразумевају одвијање активности на отвореном и самим тим већа је активност у летњем и зимском периоду. Поред основне намене могу да се планирају и објекти пратећих делатности, услужни и забавни садржаји повезани са спортско-рекреативном понудом: авантура парк, боб на шинама, мини голф, „zip line“, тобогани, разни забавни садржаји за стреличарство, „paintball“, пењање, скакање и сл. Сви садржаји треба да буду повезани уређеним зеленилом, простором за одмор и рекреацију (стазе, игралишта...) Додаци могу бити и различите декорације, грмови, клупице у непосредној вези са зеленилом у функцији скијалишта. Могу бити и у воденом амбијенту или са полумонтажним елементима.

За све намене подразумева се пратеће зеленило као део партерног уређења.

За формирање грађевинске парцеле, за регулацију и нивелацију, за типологију објеката, за положај објекта на парцели, за међусобну удаљеност објеката, за ограђивање, за архитектонско обликовање, за партерно уређење важе општа правила.

Поред општих правила за спратност, заузетост и зелене површине за предметну зону су дефинисани следећи параметри на нивоу грађевинске парцеле:

Спратност:

- за све објекте највећа дозвољена спратност износи Пр+1+Пк (укупно три надземне етажне) оријентациона висина венца мерено од нулте коте терена износи највише 12,5m; оријентациона висина слемена мерено од нулте коте терена износи највише 18,5m;
- за спортске хале / затворене базене меродавна је само укупна дозвољена висина објекта која износи највише 12m мерено од нулте коте терена;
- висина инсталација које захтевају велику висину ће се одредити у складу са технолошким захтевима простора.

Наведена спратност се односи на највећи број дозвољених надземних етажа. Сви објекти могу да имају сутеренске и подрумске етажне. Могућа је изградња подземних етажа уколико не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

Заузетост:

- највећа дозвољена заузетост за надземни део објекта износи 20%;
- највећа дозвољена заузетост за подземни део објекта износи 40%

Зелене површине:

- најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 30%;

Паркинг простори:

- Обзиром на положај ових грађевинских парцела као и специфичних захтева самих локација које су смештене претежно уз ски стазе и у складу са планираним објектима који су намењени категорији корисника) ове локације са свим планираним објектима не захтевају обавезна паркинг места.

У оквиру целине могу се предвидети различите форме активног одмора прилагођене летњем периоду (кошарка, рукомет, одбојка, бадминтон на трави). У циљу одвијања предвиђених активности, терен застрти одговарајућом подлогом око које су травнате површине, са групацијама стабала или масивима заштитног зеленила постављеног са јужне стране у циљу засене простора за игру у најтоплијем делу дана. Основну опрему чине клупе, осветљење и корпе за отпатке, а додатну опрему чини дечије игралиште, терен за боћање, мини голф.

Спортски терени / димензије

Утврђено је да је најпожељнији угао за отворене терене 22° и оријентација југо-исток и северо-запад, а димензионисање је утврђено на следећи начин:

- Мали фудбал
димензија: 40 m (дужина) x 20 m (ширина) /стандардна/
38-42 m (дужина) x 18-25 m ширина) /дозвољена/
подлога: бетон, асфалт-бетон, трава
гол: 3 m (ширина) x 2 m (висина)
- Рукомет
димензија: 40 m (дужина) x 20 m (ширина)
подлога: тврда гума, бетон, асфалт
гол: 3 m (ширина) x 2 m (висина)
- Кошарка
димензија: 28 m (дужина) x 15 m (ширина) / стандардна;/ 29 m (дужина) x 15m (ширина)
кош: 3.05 m (висина обруча), 1.2 m (обруч унутар терена); кошаркашка табла: 1.8 m (дужина) x 1.05 m (висина), 0.02 m (дебљина)
- линија за три поена је на раздаљини од 6.75 од коша
-Линије на терену су широке 5 cm
- минимум 2 m око терена не смеју да буду никакве препреке
- Одбојка
димензија: 18 m (дужина) x 9 m (ширина)
подлога: гума, бетон, терафлекс
мрежа: 9m (дужина)x 1m (висина), 2,43m (растојање од тла за мушкарце) 2,42m (растојање од тла за жене)
- Бадминтон
димензија: 13.4 m (дужина) x 5.06 m (ширина) за дубл 6.1m
мрежа: 1.524 m (висина на средини) 1.55 m (висина на крајевима),
- Тенис
димензија: 23.77 m (дужина) x 8.23 m (ширина) за дубл 10.97m
подлога: тврда гума, бетон, асфалт

Сва правила у погледу оријентације, положаја и димензија терена примењива су на све зоне и у свим зонама је могуће предвидети спортске терене и садржаје као део партерног уређења.

Специфична правила за поједине намене

Правила грађења за инфраструктурне објекте у функцији скијалишта за блокове / грађевинске парцеле са ознакама: J1, J1.1, J10, J11 и J14

Намена

Предметна намена обухвата просторе инфраструктурних објеката, техничке објекте који су у непосредној вези са скијалиштем, резервоар за вештачки снег, делови улазне конструкције за гондолу - ски лифт, гаража, као и објекте комуналне инфраструктуре.

Саобраћајна веза постројења (објеката) са окружењем је остварена планираним двосмерним саобраћајницама ширине мин. 5,5m. Слободне зелене површине су планиране као травњаци са украсним шибљем и зимзеленим дрвећем. На свим земљаним косинама треба засадити траву.

Системи за вештачки снег планирају се у односу на референтне елементе као што су надморска висина, експозиција, вегетација, температура (ваздуха и воде), ветар (правац, учесталост, јачина), режим површинских и подземних вода у маловодном периоду, површина ски-стаза, квалитет подлоге ски-стаза. Планирања проширења система за вештачки снег реализоваће се по потреби и у складу са могућностима за реализацију.

За формирање грађевинске парцеле, за регулацију и нивелацију, за типологију објеката, за положај објекта на парцели, за међусобну удаљеност објеката, за ограђивање, за партерно уређење важе општа правила.

Поред општих правила за спратност / висина објекта, заузетост, зелене површине, паркинг површине и ограђивање за предметну зону су дефинисани следећи параметри на нивоу грађевинске парцеле:

Висина објекта:

- зависи од технолошког процеса и биће усвојена на основу техничке документације (не постоји обавезна условљеност овим планом);

Заузетост:

- највећа дозвољена заузетост објекта износи 80%;

Зелене површине:

- најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 20%;

Паркинг површине:

- објекат овог типа не захтева потребан најмањи број паркинг места; саставни је део комплекса и представља инфраструктурни објекат те као такав не захтева одређени норматив у погледу потребног броја паркинг места; радници могу повремено и по потреби да користе јавни паркинг који припада ски центру.

Обавезујућа правила за зеленило и највећу дозвољену заузетост се примењује искључиво за блок J.14.

Остали блокови због својих специфичности представљају изузетке и то:

- блок J.1 где је према фактичком стању заузетост једнака 100% па се слободне и зелене површине остварују у блоку J.1.1;
- блокови J.10 и J.11 где ће заузетост бити одређена према специфичним габаритима потребних трафо станица, и ако се покаже потреба за већим габаритима заузетост може бити једнака површини опредељених грађевинских парцела (100%) и у том случају не постоји обавеза примене правила за потребне зелене површине.

Правила грађења за етно пијацу – блок / грађевинска парцела Ј4

Намена

Планирана је изградња више мањих објекта са услужним садржајима - низ локала. Предметни простор је потребно организовати као вишенаменски, тако да се омогући одржавање тематских сајамских изложби (цвећа, меда и слично), скупова грађана – вашара, организовање приредби забавног типа. Планирана површина за етно пијацу је 878m². На овом простору је евидентирано и споменичко обележје настрадалим у бомбардовању које се задржава.

Уређење ових површина планира се са аспекта сагледавања модерног планинског туризма, народног неимарства и стваралаштва, лепоте природе, спорта и рекреације. Објекти (типа бунгалови и сл.) се могу градити фазно. У обликовању ових објеката могу се применити транспоновани облици традиционалне архитектуре и модерно примењени аутохтони материјали конкретног подручја и са етно – двориштима, која би била заснована на карактеристичним организацијама и архитектури домаћинстава у руралним крајевима. Ова мала дворишта би са детаљима била аутентична (капије, ограде, надстрешница...), а у урбанистичком смислу пројектована као основни чиниоци замишљеног насеља.

За формирање грађевинске парцеле, за регулацију и нивелацију, за типологију објеката, за положај објекта на парцели, за међусобну удаљеност објеката, за оградавање, за архитектонско обликовање, за партерно уређење важе општа правила.

Поред општих правила за спратност, заузетост и зелене површине за предметну зону су дефинисани следећи параметри на нивоу грађевинске парцеле:

Спратност:

- за све објекте дозвољена спратност износи највише П+Пк (укупно две надземне етаже); оријентациона висина венца мерено од нулте коте терена износи највише 9m; оријентациона висина слемена мерено од нулте коте терена износи највише 12m;

Заузетост:

- највећа довољена заузетост у границама грађевинске парцеле износи 60%;

Зелене површине:

- најмањи проценат незастртих зелених површина (у директном контакту са тлом) у границама грађевинске парцеле износи 20%.

Правила грађења на шумском земљишту

Посебно се наглашава да шуме у обухвату планског подручја имају сложен и изузетан значај због својих поливалентних специфичних обележја и вредности. Део су природног богатства и извор сировине широког спектра употребљивости и немерљивих опште-корисних функција. Истовремено максимално је позитивно њихово деловање на укупан квалитет животне средине и ово се мора имати у виду при процени стања и степена угрожености животне средине, те се према њима треба с великом пажњом односити. Генерално, шуме на теренима северно од ски лифта „Бандера“ и „Станкове равни“ имају функцију производње дрвета, а оне на вишим теренима ка врху Торник имају функцију заштите од ерозије.

При планирању активности у оквиру граница плана обавеза је поштовање свих одредби Закона о шумама, а активности треба планирати тако да се очувају шуме и шумско земљиште као добро од општег интереса. Овим планским решењем нова изградња је планирана минимално на рачун шума и шумског земљишта, уз поштовање законске и подзаконске регулативе из области заштите животне средине и заштите природе.

На постојећем шумском земљишту планиране су нове трасе ски стаза и панорамска пешачка стаза, првенствено намењена посетиоцима који у ски центар долазе гондолом. Трасирање и планирање ски стаза користи све погодности рељефа са основним циљем задовољења свих

елемената скијања, на начин да се избегну радови који би изазвали веће промене у природном - шумском окружењу (земљани, грађевински и антиерозиони радови).

У односу на покривеност вегетацијом трасирани су коридори ски стаза тако да се што мање сече шума или угрожавају вредне биљне врсте, углавном користећи северне експозиције.

Планом је условљено да, у односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике, ски стазе треба предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских / земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена.

Ради очувања шума, према важећем Закону о шумама, забрањена је: сеча стабала заштићених и строго заштићених врста дрвећа; самовољно заузимање шума, уништавање или оштећивање шумских засада, ознака и граничних знакова, као и изградња објеката који нису у функцији газдовања шумама; одлагање смећа, отровних супстанци и осталог опасног отпада у шуми, на шумском земљишту на удаљености мањој од 200m од руба шуме, као и изградња објеката за складиштење, прераду или уништавање смећа; предузимање других радњи којима се слаби приносна снага шуме или угрожава функција шуме; одводњавање и извођење других радова којима се водни режим у шуми мења тако да се угрожава опстанак или виталност шуме; паљење отворене ватре у шуми и на земљишту у непосредној близини шуме, на удаљености мањој од 200 m од руба шуме.

Извођење радова прилагодити што мањем утицају на животну средину и амбијентални простор. Уклањање дрвећа извести и свести на најмању могућу меру. За уклањање дрвенасте и жбунасте вегетације потребно је прибавити сагласност ЈП „Србијашуме“.

4.3 Забрањена градња

У оквиру граница Плана није дозвољено следеће:

- изградња, односно промена у простору која би могла да наруши стање животне средине;
- изградња објеката и намена које ометају обављање јавног саобраћаја и приступ грађевинској парцели и објектима ТС;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живота и сигурност објеката у контактном подручју.

5.0. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Врши се делимична измена и допуна текста Плана детаљне регулације за подручје Ски центра „Торник“ („Службени лист општине Чајетина“ број 5/2017) и старо поглавље се у целости мења новим тако да гласи:

5.1 Смернице за спровођење плана

План представља плански основ за израду пројеката парцелације и препарцелације, за издавање информација о локацији и локацијских услова, у свему у складу са важећим Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019–др. закон, 9/2020 и 52/2021).

План представља основ за директно спровођење за изградњу свих нових објеката и скијашке инфраструктуре са пратећом техничком инфраструктуром (као што су нпр. полазне и излазне станице и међустанице ски-лифтова, жичара и гондола, одморишта за скијаше са пратећим објектима, систем вештачког оснежавања и др.) као и за изградњу целокупне потребне саобраћајне, техничке и комуналне инфраструктуре.

Даља разрада кроз израду урбанистичких пројеката за потребе урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација и дефинисање јединственог урбанистичко-архитектонског решења прописује се за доградњу и реконструкцију свих постојећих објеката, као и за постојећи систем шестоседне жичаре са свим пратећим елементима (објекат полазне и излазне станице са пратећим објектима у функцији жичаре као што су: јавни тоалет, просторије ГСС-а, канцеларијски простори, ски бифе и др.).

Планом је предвиђено формирање грађевинских парцела за потребе изградње нових објеката као и формирање парцела путева и ски стаза, у складу са правилима парцелације и препарцелације, у свему према графичким прилозима. Уколико се због геоморфолошких карактеристика терена утврди да није могуће у целости реализовати саобраћајна решења према планском документу, дозвољена су одступања која могу да се реализују кроз пројекте парцелације и препарцелације, а на основу претходно израђене одговарајуће пројектне документације, у случајевима када одступања не утичу на планом одређене грађевинске парцеле.

Уколико одступања у погледу реализације саобраћајних површина утичу на планом дефинисане грађевинске парцеле прописује се обавеза израде урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација и провере свих елемената који су од значаја за јединствен систем и јединствено урбанистичко-архитектонско решење комплекса ски центра.

Како би се обезбедило несметано функционисање, коришћење и одржавање постојеће жичаре и ски стаза, гондоле и свих објеката и површина у оквиру Ски центра „Торник“, неопходно је, приликом пројектовања и изградње објеката посебно водити рачуна о условљеностима које су дефинисане у оквиру овог плана, а које су везане за усаглашавање са трасом изведене гондоле као и других жичара са постојећим и планираним површинама, којима управља ЈП „Скијалишта Србије“.

До реализације планираних решења инфраструктурних мрежа дозвољена је примена техничких решења, уз прибављање одговарајућих услова и сагласности надлежних институција и предузећа пре издавања локацијских услова.

Дозвољава се могућност реализације плана по фазама, по карактеристичним деловима плана и деоницама комуналне и саобраћајне инфраструктуре. Могуће извршити прераспodelу елемената попречног профила у оквиру планом дефинисане регулације улица без измена предметног плана.

У случају промене намене површина дефинисане планским документом у шумарству, неопходно је, према члану 22. Закона о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 3012010, 93/2012, 89/2015) извршити измене и допуне овог планског документа (Основа газдовања шумама за одговарајућу газдинску јединицу). Трошкове измена и допуна сноси подносилац захтева на чију иницијативу се оне врше. Промена намене шума и шумског земљишта и накнада за вршење исте одређене су Законом о шумама.

Напомена за важећу планску документацију у обухвату ски центра

У току су Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, а недавно су усвојене и измене и допуне Плана детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору. У свим деловима где се предметни план преклапа са наведеним планом за трасу гондоле биће релевантни подаци из усвојеног плана Измене и допуне Плана детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору, док ће у свим осталим деловима обухвата овог плана бити релевантни подаци из усвојеног плана Измене и допуне Плана детаљне регулације Ски центра „Горник“.