На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- 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 и 9/2020) – у даљем тексту: Закон) Скупштина општине Чајетина на седници одржаној 29.априла 2021. године донела је

**ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА ТОРНИК**

**Члан 1.**

Доношењем ове Одлуке приступа се  ***изради измена и допуна Плана детаљне регулације за подручје ски центра "Торник" (* у даљем тексту: измене и допуне Плана детаљне регулације** ) .

**Члан 2.**

**Оквирна граница измена и допуна Плана детаљне регулације**

У питању су две зоне односно два дела у границама важећег ПДР и то:

* део 1 који обухвата приближну површину од 5000m2 и делове постојећих катастарских парцела број 1468/1, 1468/2, 3082/12 и 3082/15, све К.О. Јабланица и
* део 2 који обухвата приближну површину од 4500m2 и делове постојећих катастарских парцела број 551/1 и 551/2, обе К.О. Доброселица;

Укупна површина која је предмет измена и допуна у графичком делу ПДР износи приближно 1% у односу на укупну површину планског документа.

Саставни део ове одлуке је графички приказ са прелиминарном границом обухвата дела Плана детаљне регулације који је предмет измена и допуна.

**Члан 3.**

**Услови и смернице планских докумената вишег реда и ширег подручја и списак потребних подлога за план**

Плански основ за израду измена и допуна Плана детаљне регулације је:

* План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - друга фаза („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 12/2013 и 7/2019)
* Просторни план Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“ број 10/2010)
* Просторном плану подручја посебне намене Парка природе „Златибор” ("Службени гласник РС", број 2 од 15. јануара 2020)

За потребе измена и допуна дела Плана детаљне регулације, користиће се дигитална катастарска подлога добијена од Републичког геодетског завода - Служба за катастар непокретности Чајетина, и катастарско топографски снимак.

**Члан 4.**

**Начела планирања, коришћења, уређења и заштите простора из важеће планске документације**

Предмет измена и допуна дела Плана је :

*За део 1*

* редефинисање зоне Ј3 кроз промену облика грађевинске парцеле уз задржавање исте површине и уз редефинисање околних зона (саобраћајних и др. површина које се граниче са зоном Ј3) у складу са новим предложеним решењем за границу Ј3;
* редефинисање зоне Ј2 кроз промену границе, површине и сада планиране намене (станица за снабдевањем горивом) и усклађивање нове намене са условима које прописује Парк природе Златибор (пратећи садржаји Ски центра Торник);

*За део 2 / графички приказ;*

* редефинисање зона планираних ски стаза уз планирање одморишта у границама предложене зоне која је означане као „део 2“ са пратећим садржајима који су већ дефинисани постојећим планом као „спортско-рекреативи“ и „пословно-услужни“ садржаји;

*За текстуални део:*

* Отклањање уочених техничких грешака у табеларним прегледима планираних зона са планираним наменама; откањање уочених техничких грешака у правилима уређења и грађења за појединачне зоне са општим правилима уређења и грађења;
* Дефинисање појединачних дозвољених и планираних садржаја у оквиру предвиђене намене „пословно-услужни“ објекти за сваку појединачну зону која је предвиђена планским документом (ближе дефинисање појединачних објеката према категорији и намени која одговара важећој регулативи и која омогућава адекватније спровођење планског документа и издавање одговарајућих дозвола за објекте попут хотела и сл.);
* Усклађивање правила за уређењe и грађењe према важећем Закону о планирању и изградњи тако да правила грађења буду дефисана кроз највећи дозвољени индекс заузетости и дозвољену спратност објеката за све планом дефинисане зоне (за поједине зоне је истовремено наведен и индекс изграђеност као и висина објекта изражена у метрима);
* Спратност објеката би била утврђена за надземне етаже, а за све објекте треба да се предвиди могућност подземних етажа уколико геомеханичка истраживања приликом разраде техничке документације за сваки појединачни објекат покажу да је то могуће обзиром да је реч о планинском крају и израженој денивелацији терена; правила о подземним етажама биће утврђена и усклађена са планском документацијом вишег реда;
* За објекте хотела и др. објекте са смештајним капацитетима потребно је да се утврди спратност П+2+Пк обзиром да је планом сада дефинисана само спратност за пословно-услужне објекте и то као П+1+Пк; за објекте хотела високе категорије овако одређена спратност не може да оправда инвестицију ни да задовољи одређену категорију због бројних потребних „заједничких“ хотелских садржаја, а затим и одговарајућег броја смештајних јединица;
* Усклађивање правила којима се утврђује положај објекта у односу на планом утврђене линије регулације и у односу на границе грађевинске парцеле (евидентирана је неусклађеност овог правила у погледу утврђивања положаја грађевинских линија у графичком и текстуалном делу за поједине зоне где су графички утврђени положаји грађевинских линија на различитим одстојањима од регулационе линије и од граница са суседним зонама / грађевинским парцелама и то у распону од 0m до 7m, док се у текстуалном делу план позива на графички прилог, а за поједине зоне се помиње само одстојање од 5m и одстојање које зависи од висине планираног објекта)

Како је предмет измена и допуна дела Плана мањег обима, примениће се у складу са чланом 51б Закона скраћени поступак израде измена и допуна дела Плана.

**Члан 5.**

**Визија и циљ израде измена и допуна плана**

Циљ израде измена и допуна јесте међусобно усклађивање графичких и текстуалних приказа планског документа, усклађивање са важећом законском регулативом и са планском документацијом вишег реда као и са Парком природе Златибор, затим отклањање утврђених техничких грешака као и редефинисање појединих зона и правила висинске регулације како би била могућа реализација планираних активности на изради урбанистичко-техничке документације за поједине објекте, а првенствено за изградњу планираног објекта хотела високе категорије.

**Члан 6.**

**Концептуални оквир планирања, са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта**

Изменама и допунама дела Плана детаљне регулације додатно ће се разрадити простор који је већ дефинисан Планом детаљне регулације за подручје ски центра "Торник" („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 5/2017) и Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - друга фаза („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 12/2013 и 7/2019) а у деловима 1 и 2 који су приказани на графицком прилогу.

**Члан 7.**

**Начин финансирања израде измена и допуна планског документа, назив носиоца израде и рок за израду**

Средства за израду измена и допуна Плана детаљне регулације обезбедиће "REA CENTRAL" доо Београд, а на основу потписаног споразума бр. 353/21 од 19, 04. 2021. године, између ЈП "Скијалишта Србије" и "REA CENTRAL" доо Београд.

Носилац израде плана је Општинска управа Чајетина.

Рок за израду измена и допуна Плана детаљне регулације је 12 месеци од дана доношења Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације за подручје ски центра "Торник".

**Члан 8.**

**Место и начин обављања јавног увида**

У скраћеном поступку измена и допуна дела Плана, подразумева се да се не спроводи поступак раног јавног увида, на начин да се израђује нацрт измена и допуна дела Плана, као и да се спроводи поступак јавног увида у трајању од 15 дана.

Након обављене стручне контроле Нацрта плана од стране Комисије за планове, у складу са чланом 49.Закона о планирању и изградњи, део Плана се упућује на јавни увид у трајању од 15 дана, који се оглашава у дневним и локалним средствима јавног информисања.

Подаци о месту, начину и времену излагања нацрта дела Плана на јавни увид огласиће се у дневном листу и локалним средствима информисања.

О излагању дела Плана на јавни увид стара се носилац израде.

**Члан 9.**

**Остали елементи**

За потребе израде измена и допуна дела Плана детаљне регулације, не приступа се изради Стратешке процене утицаја на животну средину, на основу претходно обављеног поступка о одлучивању, сходно Закону о стратешкој процени утицаја на животну средину (“Службени гласник РС”, број 135/2004 и 88/2010).

Измене и допуне Плана детаљне регулације израдиће се у четири (4) истоветих примерка у штампаном (аналогном) и два (2) истоветна примерка у дигиталном облику.

**Члан 10.**

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана доношења а биће објављена у ''Службеном листу општине Чајетина''.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА**

**Број: 02-52/2021-01 од 29. априла 2021.године**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Скупштине општине**,

*Арсен Ђурић*