



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА „ТОРНИК“  
НА ЗЛАТИБОРУ**



**МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД**



ЈУГИНУС

Југословенски институт за урбанизам и становање ДОО  
Београд, 2016. године

**Наручилац :** ЈП Скијалишта Србије

**Носилац израде:** Општина Чајетина

**Обрађивач :** Југословенски институт за урбанизам и становање,  
ЈУГИНУС ДОО  
Београд, Андрићев венац 2/II

**Директорка:** Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

**Руководилац  
израде:** Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.  
одговорни урбаниста и пројектант

**Радни тим:** Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.  
Марија Станковић, дипл. инж. арх.  
Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.  
Дубравка Павловић, пр.планер

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА  
ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА „ТОРНИК“, Општина Чајетина  
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**1.0. ОПШТИ ДЕО**

**1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације подручје ски центра „ТОРНИК“, Општина Чајетина ( бр. 02-84/2013-01 од 13.09.2013. године)

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање јавног интереса и формирање парцела јавне намене. Циљ израде Плана је такође и:

- Стварање услова за изградњу спортско рекреативних површина и пословно услужног објекта односно обезбеђивање планског основа за реализацију намена у складу са планом вишег реда;
- прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израду ПДР-а;
- анализа и оцена постојећег стања на предметном подручју;
- дефинисање обухвата Плана са предлогом одређивања земљишта јавне намене;
- сагледавање релевантних планских условљености на предметном подручју и
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,
- дефинисање принципа поделе подручја на просторне целине према урбанистичким показатељима и типичним карактеристикама, за које ће Планом бити дефинисана посебна правила уређења и грађења.

**1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА**

Оквирна граница Плана детаљне регулације обухвата катастарске парцеле 550/1, 551, 559/1, КО Доброслица и 3080, 4964, 4947, 3082/10, 3082/11, 3038/12, 1468/2, 3082/15, 1451/22 1480/1, 1451/127 КО Јабланица.

Напомена: У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога.

**1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13 ,98/13 , 132/14, 145/14),
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени Гласник РС", број 135/04 и 88/10),
- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015),
- Одлука о приступању изради плана детаљне регулације за подручје ски центра "Торник" ( бр. 02-84/2013-01 од 13.09.2013. год.)

Плански основ су:

- Просторни план Општине Чајетина

- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 12/2013),

## **1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА**

### **1.4.1. Просторни план Општине Чајетина**

Увидом у Просторни план Општине Чајетина констатоване су следеће условљености и стечене обавезе, која 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 Општине Чајетина 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; на пр. код угоститељских објеката водити рачуна о оријентацији која пружа добар поглед и осунчаност и сл.) и опремити одговарајућом инфраструктуром.*

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

#### ***Услови за ски-стазе у односу на природне одлике***

*Трасирати и планирати ски-стазе користећи све погодности рељефа са основним циљем задовољења свих елемената скијања, на начин да се избегну радови који би изазвали веће промене у природном окружењу (земљани, грађевински и антиерозиони радови). При пројектовању стаза нису дозвољени контра нагиби, стенски одсеци и стенски комплекси, а треба колико год је то могуће, избегавати: јаруге, оштре преломнице, вододерине и изражене попречне профиле на трасама ски-стаза.*

*У односу на покривеност вегетацијом трасирати коридоре ски-стаза тако да се што мање сече шума или угрожавају вредне биљне врсте. Водити трасе што је више могуће ливадским деоницама и пропланцима.*

*Уколико терен, експозиција и микроклиматске карактеристике то дозвољавају минимална надморска висина на којој треба трасирати ски-стазе може бити, на чисто северним експозицијама, најниже до 1000 м.н.м. Избегавати јужне експозиције, максимално користити северне експозиције.*

*У односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике ски-стазе предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских /земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена*

### **Услови за ски-стазе у односу на програмске и техничке карактеристике**

Ширина ски-стаза је 30-50м, са заштитним појасом, обострано 3-5м. Ширина ски-пута, који имају функцију остваривања скијашке везе ски-стаза, је 8-10м, са заштитним појасом 1-3м. Приликом трасирања избежавати веће подужне и попречне нагибе. Оптимални подужни нагиб је од 25% до 35%. У односу на нагиб дефинише се тежина ски-стазе (ски-пута). На крају ски-стазе (ски-пута) треба предвидети зауставни плато.

### **Опремање скијалишта**

Простор скијалишта опремити одговарајућом инфраструктуром: снабдевање водом, евакуација отпадних и кишних вода, евакуација чврстог отпада, електрика, тт, инсталације видеонадзора, за такмичарске стазе инсталације електронског мерења и осветљавања стаза.

Предвидети могућност да се изгради систем вештачког оснежавања ски-стаза или делове ски стаза, у зависности од микроклиматских услова, како би се обезбедио експлоатациони период од минимум 100 дана у сезони.

Систем за оснежавање обухвата: акумулацију, мрежу инсталација и објекте (пумпно постројење, компресорску станицу - објекти који су оријентационо сваки око 100м<sup>2</sup>) и инсталације за прављење снега (топови са вентилаторима, стубни топови и сл., које се постављају на стазама за оснежавање). Систем је са централизованим управљањем, за шта треба обезбедити одговарајућу просторију.

### **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 демонтажних објеката.
- У туристичким зонама могућа је изградња омладинског дома, угоститељских, спортских, и забавних садржаја са дозвољеном спратношћу П+Пк.
- Примењени материјали треба да су дрво, камен и сл. 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 локацијске дозволе.

#### **Паркирање возила**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници нових стамбених, стамбено пословних или пословних објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, по нормативу једно паркинг или гаражно

место на један стан односно на један стамбено пословни апартман или другу јединицу. За вишепородичне стамбене или стамбено-пословне објекте препорука је да најмање једна половина паркинг места буде смештена у гаражи.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују манипулативни простор и паркинг или гаражна места на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, а по следећем нормативу.

Табела 47

Однос потребних паркинг места или гаражних места и корисног простора

садржај	паркинг или гаражна места	по јединици мере
банке	2	100 m <sup>2</sup> корисног простора
болнице / рехабилитациони центри	3	150 m <sup>2</sup> корисног простора
пословање	1 - 1,2	100 m <sup>2</sup> корисног простора
администрација	1	150 m <sup>2</sup> корисног простора
поште	1	150 m <sup>2</sup> корисног простора
робна кућа	1,8	100 m <sup>2</sup> корисног простора
ресторан	1	8 столица
хотел	1	10 кревета
биоскоп	1	30 гледалаца
спортска хала	1	40 гледалаца

Прописана величина паркинг места је 2,5 m x 5 m.

У Просторном плану Општине прецизирана су и правила градње и регулације за мешовите зоне на грађевинском земљишту (стране 188 и 189).

### **Правила градње и регулације за мешовите зоне на грађевинском земљишту**

#### **Објекти у функцији туризма**

За утврђивање потребе израде Урбанистичких пројеката примењиваће се исти критеријуми као код претходне категорије. Појединачни услови који се односе на поједине објекте и целине даваће се у склопу Локацијске дозволе.

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 морају да имају приступ са јавног пута. Максимални урбанистички показатељи приказани су наредној табели.

Табела 48

Урбанистички показатељи за објекте у функцији туризма

Врста објекта	преорука	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 %

Максималне висине објеката су: П+Пк -8м, П+1 - 10м, П+1+Пк - 13м, П+2+Пк - 16м.

### **Правила градње и регулације за зоне туристичко - комерцијалних и спортско - рекреативних садржаја**

За ове зоне се прописује правило грађења у комплексима са минималним обухватом од 2 ха и обавезном израдом урбанистичких пројеката, у оквиру којих ће се поред општинских, примењивати урбанистички параметри и правила, приказани у претходном поглављу, а који се односе на садржаје и објекте планираних туристичко - комерцијалних и спортско - рекреативних намена.

#### **Општа правила парцелације за пословне и комерцијалне објекте**

За појединачне објекте најмања ширина парцеле утврђује се за:

слободностојећи објекат	16 м
у прекинутом низу	12 м

За пословне објекте, објекте трговине, занатства, угоститељства и других делатности, важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле:

- минимална површина грађевинске парцеле – 400 м<sup>2</sup>
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле – 15 м.

#### **Општа правила парцелације за објекте у функцији туризма**

За појединачне објекте најмања ширина парцеле утврђује се за:

слободностојећи објекат	16 м
у прекинутом низу	12 м

За туристичке комплексе важе следећа правила за минималну величину грађевинске парцеле:

- минимална површина грађевинске парцеле – 600 м<sup>2</sup>
- минимална ширина фронта грађевинске парцеле – 20 м.

Осим свега наведеног, а када је реч о комуналној инфраструктури, у процесу даље разраде и, касније, изградње потребно је придржавати се свих правила уређења и правила градње из Просторног плана Општине Чајетина, а која се односе на комуналну инфраструктуру и инфраструктурно опремање.

### **1.4.2. План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 12/2013)**

У оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 12/2013), дат је оријентациони коридор и претежне намене и прописано накнадно прецизно дефинисање услова за изградњу кроз израду Плана детаљне регулације трасе гондоле и Плана детаљне регулације за Торник.

У оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза приказана су правила уређења и грађења која се односе на просторне целине и функционалне зоне и која треба да буду уграђена у **План детаљне регулације**. Преко целине 0 – Златибор, целине 7 – Торник прелази траса гондоле. Предметним планом дефинисано је грађевинско подручје, намена повезујуће зеленило, траса гондоле. У оквиру повезујућег зеленила, резервисане су површине за спортско-рекреативне садржаје (спортске површине, површине за уређење скијалишта,

рекреативне површине, зелене површине и друге површине чија је сврха да, са једне стране, представљају везу између различитих садржаја, а, са друге, да овим подручјима обезбеде већи степен активације и коришћења уз минимално нарушавање амбијента и природног окружења).

У оквиру табеле дат је извод из *Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза и II фаза*, са приказаним планираним наменама површина, индексима изграђености и дозвољеном спратношћу за блокове.

ТАБЕЛА БР. 1 – Приказ максимално дозвољених индекса изграђености

Намене		Подручје/зона						Природно окружење станиште насеобина
		Урбано подручје			Рурално подручје			
		центар	шири центар	пери-ферија	центар	шири центар	пери-ферија	
<b>Становање</b>		1.00	0.65	0.60	0.60	0.50	0.40	0.50
<b>Туризам</b>								
Угоститељско смештајни	Хотел	2.40	1.50	1.35	1.50	1.35	0.90	1.20
	Гарни хотел	2.25	1.40	1.26	1.40	1.26	0.85	1.10
	Апарт хотел	2.05	1.30	1.15	1.30	1.15	0.80	1.00
	Пансион-мотел	1.75	1.10	1.00	1.10	1.00	0.65	0.90
	Туристичко насеље - одмаралиште	1.90	1.20	1.10	1.20	1.10	0.70	0.95
Здравствени	Бањски	1.75	1.10	1.00	1.10	1.00	0.65	0.90
	Рехабилитациони							
	Геронтолошки							
Пословни	Конференцијски	1.90	1.20	1.10	1.20	1.10	0.70	1.00
	Конгресни							
Рурални	Етно туризам	2.05	1.30	1.15	1.30	1.15	0.80	1.05
<b>Центри/услуге</b>								
Комерцијално- услужни		2.25	1.40	1.25	1.40	1.25	0.85	1.10
Пословно-управни објекти		2.05	1.30	1.15	1.30	1.15	0.80	1.05
Културно-едукативни објекти		1.90	1.20	1.10	1.20	1.10	0.70	0.95
Спортско-рекреативни комплекси и објекти		1.10	0.70	0.65	0.70	0.65	0.45	0.55
<b>Продукција/производња</b>								
Пољопривредна производња		0.95	0.60	0.55	0.60	0.55	0.35	0.50
Производна продукција		1.30	0.80	0.70	0.80	0.70	0.50	0.65
Пословна продукција		1.90	1.20	1.10	1.20	1.10	0.70	0.95



## 1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду овог ПДР-а биће коришћено следеће:

- Катастарско топографски план – израђен од стране предузћа "Инфоплан" д.о.о. Аранђеловац
- План детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору; и Измена и допуна плана детаљне регулације за изградњу гондоле на Златибору (Сл.лист општине Чајетина 10/15)

## 2.0. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА

**Торник** је спортски, скијашки центар на 230 km од Београда, 40 km од Ужица и 9km од туристичког центра Златибор. Налази се на надморској висини од 1110m до 1490m, на северним падинама Торничког гребена и спушта се ка површини Црног Рзава.

У оквиру ски центра Торник изграђене су шестоседна жичара (Торник), два ски лифта, типа "сидро" (Бандера и Крнево планиште), пратеће ски стазе, систем вештачког оснежавања и други пратећи објекти у функцији ски центра. Остварен је капацитет око 1000 једновремених скијаша, односно око 5000 скијаша на сат, оспособљено је и противерозионо уређено више ски стаза, укупне површине око 20ha и скијалиште заузима територију од око 100ha. Изграђена је техничка база-хангар, јавни тоалет, ски бифе и мањи објекти у којима је смештена управа, горска служба, амбуланта и Визитор центар.

Укупна дужина стаза је око 7.000m. Максимална висинска разлика је око 373m, а најдужа стаза је око 2.500m. Четири стазе (Змајевац, Торник, Чигота, Рибница,) покривене су системом за вештачко оснежавање и погодне за такмичења у слалому, велеслалому и супервелеслалому. Стаза Змајевац иде са врха Торника 1496 mпv и има висинску разлику од 320m, а по конфигурацији је црна стаза. Око Змајевца иде велеслаломска стаза Торник дужине 1.300m и црвена је по конфигурацији погодна за дуге карвинг заокрете. Она се продужује благим прелазом у дужини од 600m и прелази на стазу Бандера која је дугачка око 1km и спушта се до подножја Торника и полазне станице шестоседа.

Просторним планом општине Чајетина предвиђено је да се, према динамичким програмима и плановима развоја и предвиђеним започетим и планираним активностима и пројектима ЈП "Скијалишта Србије" у приоритетној фази имплементације, омогући стварање услова за квалитетно функционисање скијалишта Торник, односно да се на основу наведеног Плана омогући реализација тих пројеката и активности у складу са правилима уређења и грађења. Просторним планом општине Чајетина је утврђено да је на предметном простору могуће поставити 11 жичара са одговарајућим ски стазама. У току је израда пројектне документације за проширење ски центра према локацији Станкова раван. Ово проширење се предвиђа у више фаза, тако да се у првој фази реализују нове ски стазе уз постојећи ски лифт „Бандера“, а у другој фази је планирана изградња најмање једне нове жичаре или ски лифта, чиме би се повећао капацитет превоза и реализација непосредног повезивања Станкове равни са подножјем, односно зоном прихвата скијаша.

У ски центру Торник постоји и нова врста инсталације тзв. „тјубинг“, која, као и сама жичара, може да се користи и у летњем и у зимском периоду године. Ски центар је опремљен и дечијим игралиштем и каруселом. На самом Торнику нема смештаја па ће транспорт туриста од центра Златибора до скијалишта бити изградњом жичаре Гондола Златибор, знатно олакшан и брже ће се одвијати.

## 2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи, у поступку раног јавног увида ће се прибавити услови за израду предметног плана од надлежних комуналних организација. С тим у вези ће се верификовати и вредновати постојећа инфраструктура и предложити планска решења у складу са планираном наменом и капацитетима.

## 2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У саобраћајном смислу, локација је са широм околином повезана преко магистралног пута Београд-Ужице-Златибор-Нова Варош-Пријепоље-Бијело Поље-Подгорица-Црногорско приморје, са којег се одваја локални пут за насеље Рибницу, односно спортски центар "Торник". Такође, до ски центра се може доћи и железницом, с обзиром на близину железничке станице железничке станице "Ужице" (24 km) и "Семењево" на прузи Београд-Бар. Мрежа осталих саобраћајница није значајно развијена и недовољне је ширине, на којима је само одвијање саобраћаја посебно у зимским условима доста отежано.

## 2.4. ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Планско подручје налази се на североисточним падинама Торника (општина Чајетина), који представља највиши врх планине Златибор (1496 m). У близини локације налазе се златиборска села Рибница, Јабланица, Стубло и Доброселица, односно акумулационо Рибничко језеро.

### Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази подручје Плана, у морфолошком погледу представља део североисточне падине Торника. Коте терена су од 1080 m н.в. (подножје Станкове равни) до 1339 m н.в. (Станкова раван) у источном делу подручја, односно од 1086 m н.в. (најнижи део корита потока који се спушта са Торника) до 1495 m н.в. (врх Торник). Нагиби терена су променљиви и у подножјима и на Станковој равни и врху Торник су мањи, а планинске падине су нагнуте и до 30°.

### Инжењерско-геолошке карактеристике

Део Златибора у зони планског подручја изграђен је од стена Златиборског перидотитског масива. На целом подручју основу терена изграђује магматске стене ултрабазичне магме – перидотити са својим литолошким подваријететом харцбургитом ( $\sigma$ ). Дебљине је преко 100m. То је чврста стена ултрабазичне магме, релативно уједначеног састава. Локално се примећују десиметарске жице магнезита. Перидотит је заступљен од површине терена (око 50%) или од дубина 0.3 – 0.80m а у зони поточних корита од дубина од 1,0 – 2,0m.

У површинском делу падина је елувијално – делувијална заглињена дробина ( $D_{gdr}$ ) или дробина у дебљини до 0,30 – 0,80m. У коритима повремених водотокова је пролувијални нанос од танког слоја пескоите глине ( $Pr_g$ ), зглињене дробине ( $Pr_{gdr}$ ) и дробине ( $Pr_{dr}$ ). Укупна дебљина наноса је до 2,0m.

Сагледавајући геолошку грађу на дубинама већим од 0,2 m, (Геотехничка истраживања терена за шестпоседежну жичару у ски центру Торник на Златибору, Предузеће за истраживања, пројектовање и инжењеринг, »Гео-тест« д.о.о., Београд, септембар, 2007. године и Геотехнички елаборат за изградњу гондоле, »Гео-тест« д.о.о., Београд, септембар, 2013. године), закључено је да терен изграђују следеће стенске масе:

- пролувијални нанос ( $Pr$ ) је заступљен у кориту повремених водотока код полазне станице и стубних места бр.1 – 2. Дебљине је од 1,5 – 1,8m а низводно од полазне станице и до 3m. У горњем делу, у дебљини 0,5 – 1,0m је песковита глина ( $Pr_g$ ) у средишњем делу заглињена дробина ( $Pr_{gdr}$ ) а у завршном ситна дробина ( $Pr_{dr}$ ). Заглињена дробина и дробина су невезане јаче, водопропусни слабо сортиране, добро сложене и слабо деформабилне за оптерећења  $\sigma \leq 150 \text{ kN/m}^2$ . Површинска глиновита партија наноса је хумизирана, слабо везана, средње водопропусна и јаче стишљива за оптерећења  $\sigma \geq 100 \text{ kN/m}^2$ . Ниже вредности отпорних и деформабилних карактеристика су меродавне за глиновитије партије наноса. Пролувијалан нанос ван зоне хумуса погодан је као материјал за затрпавање сувишног ископа око темеља или уградњу у труп насипа повратне станице.

- глина са дробином ( $d_{gdr}$ ) заступљена је од од површине терена на око 60% трасе жичаре. Дебљине је од 0,3 – 0,80m. У горњем делу је хумус у дебљини 0,10 – 0,20m и глина а у дубљем делу одломци перидотита од 10 – 40% у маси. Целом дебљином прожета је густом мрежом корења четинара. Величина одломака чврсте стене је 5 – 25cm а ретки су и ситни блокови пречника до 0,50m који избијају на површину терена. Глиновита маса је знатно песковита, хумизирана, невезана и подложна спирању. Глина са дробином је неконсолидована, слабо везана, изложена замрзавању, јаче стишљива за оптерећења  $\sigma \geq 50 \text{ kN/m}^2$ .

- перидотит ( $\sigma$ ) изграђује основу терена у дебљини преко 100m. На око 40% трасе жичаре заступљен је од површине терена. У осталом делу трасе заступљен је од 0,3 – 0,8m а у кориту водотока од 1,5 – 2,0m. То је магматска стена ултрабазичне магме, релативно хомогеног састава, са доминантним пукотинама лучења орјентисаним ка југозападу. У првих 0,5 – 0,8m под утицајем темодинамичких промена издељен на комаде и ситне блокове величине до 0,25m<sup>3</sup> и локано каолинисан и распаднут. Дуж пукотина и каолинисане зона је глина мркоцевене боје. Дробински поломљен и распаднут део перидотита понаша се као добро сложена и везана заглињена дробина. У погледу вертикалних напона представља добро носиву и недеформабилну средину за напоне мање  $\sigma \leq 500 \text{ kN/m}^2$ .

Компактнији део перидотита ( $\sigma$ ) је масиван или системом дијагоналних прслина издељен на блокове запремине од 0,5 – 3m<sup>3</sup>. Углавном је издељен стиснутим прслинама са зевом од пар милиметара. На нивоу монолита је велике статичке чврстоће, зеленоцрне боје. У ширем простору локације у дуж прслина су жице магнезита који се експлоатише. У погледу вертикалних напона представља добро носиву и недеформабилну средину за напоне мање  $\sigma \leq 3 \text{ MN/m}^2$ .

У сушном периоду ниво подземне воде спадне испод 2.5m. Поток са десне стране (стара траса жичаре) жичаре у летњем периоду готово увек пресуши.

Терен дуж тасе жичаре и ски - стазе је стабилна падина, без трагова клизања. На терену нема трагова осипања или одроњавања. У периоду отапања снегова и летњих пљускова дуж шумских путева долази до одношења танког глиновитог покривача и даљег огољавања терена. У периоду великих киша и отапања снегова простор полазне станице је забарен.

#### Сеизмолошке карактеристике

Према "Сеизмолошкој карти СФРЈ", размере 1:1.000.000. одређен је степен сеизмичког интензитета предметне локације за повратни период од 500 година, и он износи VIII<sup>o</sup> MCS скале.

На планском подручју, на основу детаљних геолошких, инжењерско-геолошких, геомеханичких, лабораторијских и геофизичких - сеизмичких испитивања, као и на основу математичке анализе добијених података одређен је коефицијент сеизмичности  $K_s$ , и за даљи прорачун препоручује се вредност за повратни период од 475 година и он износи  $K_s = 0,0238$

#### Хидрогеолошке и хидролошке карактеристике

У зони падинског дела терен је безводан. Само после отапања снега и дуготрајних киша могуће је краткотрајно локално задржавање процедурних вода на контакту јаче поломљених са компактнијим партијама перидотита. После пар дана горњи део терена се оцеди. Сталан ниво подземне воде је на дубинама преко 10m. У кориту повремених водотока код полазне станице постојеће жичаре после отапања снега или дуготрајних падавина у оквиру глина и дробине долази до акумулације подземне воде. У кишном периоду ниво подземне воде је на дубинама 0,5 – 1,0m. У пролећном периоду терен је забарен. Подземна вода акумулирана је у танком (до 3,0m) слоју пролувијалног наноса од глине, заглинене дробине и дробински изломљеног горњег дела перидотита. То је јаче водопропусан нанос са коефицијентом филтрације  $k = 10^{-1} - 10^{-2} \text{ cm/s}$ .

Златиборско подручје карактерише густа мрежа, претежно мањих речних токова, од којих већина припада сливном подручју реке Дрине (Црни Рзав, Мали Рзав, Јабланица, Рибница), а само мањи део одводњава се ка сливу Западне Мораве (Велики Рзав, Ђетиња). На ширем окружењу предметног подручја главни речни ток представља река Рибница која се улива у Црни Рзав, а настаје од неколико потока у подножју Торника. У оквиру парцела на којим се планира изградња шестоседежне жичаре и нових ски-стаза на Торнику од површинских токова егзистира само Станковачки поток (улива се у Рибницу), који је у суштини повремени водоток, односно његово корито готово увек пресуши у летњем периоду годину, за разлику од пролећних месеци, када услед отапања снежног покривача и кишних падавина има знатно већи протицај водене масе у кориту.

Напомиње се да се у близини предметне локације налази вештачко акумулационо Рибничко језеро, на Црном Рзаву, намењена водоснабдевању Златиборског подручја. Акумулација на Црном Рзаву, површине 353,75 ha, формирана је изградњом бетонске лучне бране висине 32,5 m. Рибничко језеро обухвата истоимену акумулацију и приобални појас ширине 500m, који је у функцији заштите животне средине.

У погледу изворишта водоснабдевања евидентира се да подручје није адекватно решило ову проблематику, односно да није повезано на постојеће оближње, локалне водоводе сеоских насеља у околини Торника (Рибница, Стубло, Доброселица, Јабланица).

#### Климатске карактеристике

Клима на Златибору је умерено – континентална и субалпска. Температурне разлике су минималне. Просечна годишња температура је 7,5 °C, а просечна дневна температура износи око 18°C. Најхладнији месец је јануар, са просечном температуром од око – 2,5°C, а најтоплији је август, са око 15°C. Највиша дневна температура је била 33,6 °C 1962. године, а најнижа -23,1 °C 1954. године. Зиме су дуге и хладне па су негативне температуре у априлу и октобру сасвим нормална појава. Има око 100 снежних дана погодних за скијање, а снежни покривач достиже висину од 60 cm. Снег пада од октобра до маја. Лета су умерено топла са свежим вечерима и ограничена на период јун - септембар; најтоплији дани су у јулу и августу. Јесен је топлија од пролећа.

Магла није честа, нарочито у централном делу, и ако се појави не задржава се дуго. Међутим дешава се да се облаци спусте ниско и прекрију планинске врхове, који су вишљи од 1.000 метара. Релативна влажност ваздуха варира у току дана. Максимална је око 7 часова, а минимална око 14.

Од ветрова најјачи и најчешћи су североисточни ветрови и дувају током целе године али су најјачи од октобра до маја. Они снижавају температуру. Југозападни и јужни ветрови обично дувају од јесени до пролећа и доносе топлије ваздушне масе. Број сунчаних сати у току године, просечно је 1827,7, максимално 2002,6.

## **2.5. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ**

### Опис флоре и фауне, природних добара посебних вредности и вегетације

Златибор са његовим подручјем налази се на граници утицаја јужних, медитеранских и субмедитеранских области и северних, панонских предела. Погодна брдска и планинска клима са значајним количинама воденог талога и снежног покривача омогућавају довољно дуго трајање периода вегетације и стварање велике количине биомасе.

Разноврсна геолошка подлога омогућава задржавање влажности и довољних резерви воде за живот биљака и других организама. Дебео снежни покривач, током сурових зима, штити трајне осетљиве делове биљака, животиње и друге организме од ниских температура и мрза.

Геоморфолошке и орографске одлике омогућавају формирање најразличитијих станишта биљног и животињског света, у односу на надморску висину, изложеност, нагибе терена, подлогу и друго.

Погодни услови омогућавају развој шумских висинских појасева са примарном и аутохтоном шумском вегетацијом, која се некада простирала до самих планинских врхова. Данас су ово пространства високопланинске травнате вегетације алпијско-нордијског карактера. *Биљни свет* златиборског масива је, услед дугогодишњег смањивања шумске вегетације, терена подложног ерозији и примарне оријентације пољопривредника на сточарство, мање разноврстан и садржи различите врсте дрвећа, жбуња, зељастих биљака, цветница, папрати, маховина, лишајева, гљива и др. Многе од њих су лековите и познате као народни чајеви.

Масив Златибора припада илирско високо планинском флорном подручју и одликује се разноликошћу флорних елемената. Карактеристично је присуство већег броја различитих фитоценоза како шумских тако и пашњачко ливадских. Од шумских заједница у највећем степену су заступљене мешовите заједнице белог и црног бора – *Pinetum nigrae silvestris* на серпентинској и дијабаз – рожначкој подлози.

И поред проређивања животињски свет данашњег Златибора је разноврстан. У непосредној близини је и ловиште «Торник – Чавловац», типично шумско ловиште, као и ловишта «Златибор» и «Шарган». Трајно заштићене врсте су: видра, хермелин, ласица, степски твор, буљина, мала ушара, ћук, шумска сова, кукумавка, дугорепа сова, кукувија, орао рибар, орао осичар, јастреб кокошар, јастреб мишар, орао змијар, сиви соко, обична ветруша, шљуке, осим шумске шљуке, детлићи, птице певачице, осим сиве вране, свраке, креја, гачац и друге повремено. Ловостајем заштићене врсте дивљачи су: срна, дивља свиња, зец, сиви пух, јазавац, куна златица, куна белица, дивљи голуб, грлица, гугутка, фазан, пољска јаребица, препелица, дивља гуска глоговача, дивља гуска лисаста, дивља патка глувара, дивља патка крџа, дивља патка звиждарка, дивља патка ћубаста, дивља патка риђоглава, дивља патка ледењарка, дивља паткапервез, чегртуша, кашикара, мраморка, црнка и њорка, сива чапља, барски петлован, барска кокица, креја, јастреб кокошар, гачац, ронци, велики средњи и мали вранци, гњурци ћубасти и мали, ноћни потрк, шумска шљука, шљуке жалари и друге повремено. Ван режима заштите су: вук, шакал, дивља мачка, лисица, твор, сива врана и сврака.

У погледу природних добра посебне вредности напомиње се да је Завод за заштиту природе Србије израдио предлог за заштиту Парка природе „Златибор“. Након усвајања Акта о заштити, у будућем заштићеном природном добру „Златибор“ предметна локација ће бити у режиму III степена заштите којим се утврђује селективно и ограничено коришћење природних богатстава и контролисана интервенције и активности у простору уколико су усклађене са функцијама заштићеног природног добра или су везане за наслеђене традиционалне облике обављања привредних делатности и становања укључујући и туристичку градњу.

#### Стање квалитета воде и ваздуха

Водни ресурси Златибора су квалитетни, али вреди поменути нестручно коришћење истих и бесправно каптирање и нерегулисано одвођење отпадних вода, што утиче на калитет подземних вода.

С обзиром да се на предметном подручју појављује само један водоток повремениог карактера за који се не врши мерење параметара квалитета вода, као и да је подручје за сада (изузев постојеће жичаре и зона њених станица на врху у подножју) неизграђено, на планском подручју нема извора загађења вода. Загађења се могу јавити једино са постојећег неуређеног "паркинга" који још увек није завршен како у погледу застора, тако ни у погледу одговарајуће атмосферске канализације.

Потребно је напоменути да су површински токови са подручја општине Чајетина који припадају сливу Дрине (Црни Рзав, Рибница) на основу Уредбе о категоризацији водотока ("Сл. гласник СРС", бр.5/68) сврстани у IIа класу квалитета вода. У непосредној близини предметне локације налази се Рибничко акумулационо језеро чији квалитет воде прати Републички хидрометеоролошки завод Србије (РХМЗ). Узорковање и испитивање квалитета воде ове акумулације вршено је током 2004. године, и то на три профила: код бране, на средини језера и на почетку језера, на три дубине. Према резултатима физичко-хемијских карактеристика анализа узорака воде, констатована је повишена рН вредност воде (одговарала је IV класи), дефицит кисеоника (одговарао је IV класи) и одступање БПК-5 (одговарао је III класи). Од опасних и штетних материја регистроване су повећане концентрације гвожђа, танина и мангана. Констатује се да на простору Рибничког језера нису обележене нити званично проглашене зоне непосредне, уже и шире зоне заштите овог акумулационог језера, што је од изузетне важности ради адекватног очувања овог водоизворишта и нормалног функционисања водоснабдевања Златиборског подручја.

Ваздух у ширем окружењу је највише загађен због саобраћаја на приступним путевима, грејањем објеката у туристичком насељу на Златибору на чврсто и течено гориво. Досадашња мерења квалитета ваздуха у зони насеља Златибор су показала да нема прекорачења граничних вредности за испитиване загађујуће материје (сумпор-диоксид, дим, азотни оксиди), а с обзиром да је планско подручје удаљено од Златибора квалитет ваздуха је у зони Торника још бољи него у туристичком насељу Златибор.

#### Стање квалитета земљишта у окружењу

Деградација земљишта у ширем окружењу предметне локације последица је више негативних фактора. Пре свега, као специфичан вид угрожавања земљишта представља бесправна изградња стамбених и других објеката у туристичким и викенд-насељима на Златиборској висоравни. У пољопривреди, загађивање земљишта присутно је као последица неконтролисане примене вештачких ђубрива, пестицида и других агрохемијских средстава у циљу повећања приноса на ливадским и пашњачким површинама. Посебно неповољну околност може проузроковати повећана концентрација нитрита у земљишту, што се може неповољно одразити и на квалитет подземних вода. Услед саобраћајних активности, у непосредној околини саобраћајница и на путном земљишту, присутне су повећане концентрације олова у земљишту услед таложења честица које емитују моторна возила. Такође, бележи се и незнатно повећани садржај салинитета у земљишту, што је последица посипања коловоза (мешавина индустријске соли и ризле) у зимским месецима. Велики проблем представљају и активности на изградњи нових и проширењу постојећих путних праваца на којима се не врши санација и ревитализација деградираног земљишта. Земљиште у ширем окружењу угрожено је и загађивањем отпадних вода, као и процеђивањем вода са постојећих сметлишта комуналног и индустријског отпада.

Земљиште у зони планског подручја је значајно бољег квалитета јер је зона изван главних саобраћајница, није угрожена бесправном изградњом, а ни не користи се за интензивну пољопривредну производњу.

#### Стање буке

Доминанти извори буке у окружењу свакако су саобраћај на постојећим друмским комуникацијама, туристички и угоститељски објекти на Златибору, разне манифестације и скупови које окупљају велики број људи током туристичке сезоне,

односно грађевински радови приликом изградње супраструктурних и инфраструктурних објеката. С обзиром да је планско подручје удаљено од Златибора и главних саобраћајница и налази се у ненасељеном простору, квалитет ваздуха, као и стање буке су још бољи.

#### Карактеристике пејзажа

Природни пејзаж целе зоне Туристичког центра Торник и Туристичког насеља Златибор је у знатној мери измењен изградњом туристичких објеката и постојеће мреже жичара. Уклапање објеката жичара / гонодла и ски стаза у природне пределе, нарочито на већим просецима кроз шуму и на истакнутим морфометријским облицима гребена и врхова, као и њихова заштита од неповољних климатских услова (ватра, лед и др.) је најделикатнији задатак планера и пројектаната.

С обзиром да се, поред постојеће жичаре и ски лифта, планира изградња гондоле и других других врста скијашких лифтова, са припадајућим станицама, уређење постојећих и нових ски - стаза, смештајних капацитета и одговарајуће инфраструктуре, измене садашњег пејзажа изградњом објеката ће бити приметне.

### 3.0. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

#### 3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Основни принципи на којима се заснива планирани концепт уређења предметног простора су:

- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- дефинисање правила и услова за нову изградњу,
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- дефинисање услова за нову парцелацију на овом простору,
- изградња нове комуналне инфраструктуре и њено прикључење на постојећу мрежу;
- обезбеђење потребне саобраћајне везе реконструкциом постојећих саобраћајница и реализацијом нових саобраћајних површина.
- обезбеђење услова заштите животне средине.
- стварање услова за несметано кретање инвалидних лица и
- уређење јавних зелених површина.

#### 3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложени концепт организације планираних намена и развоја овог простора је, полазећи од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда и важећег Закона о планирању и изградњи, заснован на усклађивању започетих, реализованих и планираних промена на овом простору. Предвиђа се да се предметно подручје даље развија као зона спортско туристичких садржаја у функцији скијалишта. Због тога се планирају нове саобраћајнице и пешачке стазе.

Табела 2: Структура основних намена у обухвату ПДР-а - упоредна табела:

Намена	Постојећа Површина (ha)	Планирана Површина (ha)	Процент. заступљеност (%)
<b>Земљиште јавне намене</b>			
Саобраћајне површине и саобраћајнице	0.83	2.40	0.96
Ски стазе	24.61	70.99	28.4
Зона реконструкције постојећег ски лифра и изградње жичаре	-	4.62	1.84
Спортско рекреативни садржаји – ски полигон	-	2.36	0.94
Спортско рекреативни садржаји – са услужним делатностима	-	3.99	1.59
Пословно услужни објекти	0.11	1,01	0.40
Етно пијаца	-	0.09	0.03
Зеленило и пратећи садржаји скијалишта	1.6	0.47	0.19
Станица за снабдевање горивом	-	0.05	0.02
Инфраструктурни објекти у функцији скијалишта	0.87	0.87	0.35
Водно земљиште -поток	0.73	0.73	0.3
Шумско земљиште	222.50	163.67	64,98
<b>Укупно</b>	<b>251.25</b>	<b>251.25</b>	<b>100%</b>



## 4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 4.1. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у обухвату Плана одређено је делимично као уређено грађевинско земљиште а делимично као земљиште ван грађевинског подручја. На предменом простору су планиране следеће намене:

- земљиште јавне намене: саобраћајне површине (саобраћајнице и паркинг простор), ски стазе, спортско рекреативни садржаји, пословно услужни објекти, етно пијаца, зеленило у функцији додатних садржаја скијалишта, инфраструктурни садржаји, водно земљиште – поток и
- шумско земљиште.

### 4.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

#### 4.2.1. Саобраћајне површине

Саобраћајно решење је формирано у складу са планираним наменама.

Обзиром на значајно проширење ски центра како у погледу смештајних капацитета тако и самих ски стаза предвиђена је реконструкција постојећег долазног пута – повећање ширине на 7.0м у зони Плана, како би се нарочито у зимском периоду обезбедило несметано одвијање саобраћаја – путничког и аутобуског. Планирано је стајалиште за аутобусе са 6 паркинг места као и паркинзи за путничке аутомобиле на више локација са укупно 218 паркинг места.

Са ове прилазне саобраћајнице развијена је мрежа колских и колско-пешачких прилаза до планираних објеката, паркинга и других садржаја.

Кроз планско подручје пролази планирана гондола чија је траса преузета из Измена и допуна ПДР-а за изградњу гондоле на Златибору (Сл.лист општине Чајетина 10/15). Крајња станица гондоле је у оквиру предметног плана на Торнику, и њој је омогућен приступ преко постојеће мреже општинских путева. Траса планиране гондоле се у завршном делу преклапа са лифтом "Бандера" који ће морати да се реконструише што је предмет израде техничке документације.

Са простора излазне станице будуће гондоле на врху Торника планирана је панорамска пешачка стаза којом би посетиоци могли да се спусте не прелазећи преко постојећих и планираних ски стаза до подножја ски центра и комерцијално угостителјских садржаја.

#### 4.2.2. Услови за ски-стазе

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.

Планиране ски стазе, приказане на графичком прилогу 02. Планирана намена површина Р 1:2500, проистекле су из детаљног сагледавања простора у техничкој и планској документацији која је урађена за ЈП "Скијалишта Србије".

Ширина ски-стаза је 30-50м, са заштитним појасом, обострано 3-5м. Ширина ски-путева, који имају функцију остваривања скијашке везе ски-стаза, је око 8м, са заштитним појасом 1-3м. Приликом трасирања избегавани су већи подужни и попречни нагиби. Оптимални подужни нагиб је од 25% до 35%. У односу на нагиб дефинише се тежина ски-стазе (ски-пута). На крају ски-стазе (ски-пута) предвиђен је зауставни плато.

Површине за скијашке активности планиране су тако да се обезбеди приступ возилима за одржавање инсталација и што конфорнији, где је то могуће непосредан приступ корисницима на скијама/сноубордом и сл.

Инсталације висинског превоза, жичаре и ски-лифтови, обезбеђују континуалну везу делова скијалишта, својим капацитетом треба да прате капацитет ски-стаза.

Планирани (и постојећи) простор скијалишта ће се опремити одговарајућом инфраструктуром: снабдевање водом, евакуација отпадних и кишних вода, евакуација чврстог отпада, електрика, тт, инсталације видеонадзора, за такмичарске стазе инсталације електронског мерења и осветљавања стаза..

Планирани систем вештачког оснежавања ски-стаза или делове ски стаза, потребно је реализовати у складу са планским решењима важећих планова (и техничке документације), како би се обезбедило што дуже коришћење ски- стаза за експлоатациони период од минимум 100 дана у сезони.

#### **4.2.3. Зона реконструкције постојећег ски лиффа и изградње жичаре**

Намене и садржаји које су планирани на овом простору су: инсталације висинског превоза, односно реконструкција постојећег ски лифта или изградња жичаре која обезбеђује континуалну везу тог дела скијалишта. Такође, овај простор се опрема одговарајућом инфраструктуром и пратећим садржајима неопходним за функционисање повећаног капацитета висинског превоза.

#### **4.2.4. Спортско рекреативни садржаји**

Намене и садржаји које су својим габаритима планирани на овом простору су: мултифункционални објекат угоститељско – комерцијалног карактера, више рекреативних терена. Поред основне намене могу се планирати и објекти пратећих делатности, услужни и забавни садржаји повезани са забавним парком, објекат затвореног базена, пословне делатности, и сл. све повезано уређеним зеленилом, простором за одмор и рекреацију (стазе, игралишта...) Додаци могу бити различите декорације, грмови, клупице у непосредној вези са зеленилом у функцији скијалишта. Могу бити у воденом амбијенту или са полумонтажним елементима.

##### **4.2.4.1. Спортско рекреативни садржаји – ски полигони**

Типологија објеката - слободностојећи

##### Ски полигони

Инсталације и садржаји потребни за ски полигоне, оријентације према техничким подацима и прилагођени нивелацији терена.

##### Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини-регулационој линији саобраћајнице и према границама суседних парцела.

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле и дворишних (задњих) граница парцеле:

- је мин.  $\frac{1}{2}$  висине објекта али не мање од 5м

Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели.

##### Урбанистички параметри на нивоу парцеле

Индекс заузетости на парцели је максимално: - 60%;

У површину под објектима не улазе манипулативне и поплочане површине, стазе и терени.

- Максимална висина објекта: П+Пк

Висина инсталација које захтевају велику висину ће се одредити у сладу са технолошким захтевима

#### Зелене површине: мин 30%

У оквиру целине могу се предвидети различите форме активног одмора прилагођене летњем периоду. У циљу одвијања предвиђених активности, терен застрти одговарајућом подлогом око којих су травнате површине.

#### 4.2.4.2. Спортско рекреативни садржаји са услужним делатностима

##### Типологија објеката - слободностојећи

##### Спортски терени

Утврђено је да је најпожељнији угао за отворене терене 22 степена југо-исток и северо-запад, и да су генерално добри за игру у већем делу године

##### Положај објекта на парцели

Положај објекта на парцели одређен је грађевинском линијом према јавној површини-регулационој линији саобраћајнице и према границама суседних парцела.

Удаљеност објекта од бочних граница парцеле и дворишних (задњих) граница парцеле:

- је мин.  $\frac{1}{2}$  висине објекта али не мање од 5м

Дозвољена је изградња више објеката на грађевинској парцели.

##### Урбанистички параметри на нивоу парцеле

Индекс заузетости на парцели је максимално: - 60%;

У површину под објектима не улазе манипулативне и поплочане површине, стазе и терени.

- Максимална висина објекта: П+Пк или за спортску халу /базен:12 m;

Висина инсталација које захтевају велику висину (тобоган, рингишпил и сл.) ће се одредити у сладу са технолошким захтевима

#### Зелене површине: мин 30%

У оквиру целине могу се предвидети различите форме активног одмора (кошарка, рукомет, одбојка, бадминтон на трави). У циљу одвијања предвиђених активности, ове терене треба застрти одговарајућом подлогом око којих 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.

#### 4.2.5. Пословно услужни објекат

Намене које се могу јавити су поред пословно -туристичких садржаја и делатности: кафић, ресторан, шанк-барови, одморишта, просторије за опрему, амбуланта и сл. Садржаји могу у великој мери да подразумевају одвијање активности на отвореном и самим тим већа је активност у летњем и зимском периоду. Простор треба да пружа услове за пасивни одмор посетилаца (седење, шетњу, игру деце,...), али и различите форме активног одмора.

##### Типологија објеката - слободностојећи

Урбанистички параметри на нивоу парцеле

Индекс заузетости, припадајуће грађевинске парцеле, може бити до 50%

У површину под објектима не улазе манипулативне ни саобраћајне и поплочане површине, стазе терени, инсталације у простору.

Висина објеката је максимално приземље са поткровљем у зависности од функције-П+Пк.

Није дозвољено упуштање објеката или инсталација и њихових делова у другу јавну површину.

Зелене површине мин 30% без паркинга

#### 4.2.6. Етно пијаца

Планирана је изградња више мањих објекта са услужним садржајима- низ локала. Предметни простор организовати вишенаменски, тако да се омогући одржавање сајамских изложби (цвећа, меда и слично), скупова грађана – вашара, организовање приредби забавног типа. Уређење ових површина планира се са аспекта сагледавања модерног планинског туризма, народног неимарства и стваралаштва, лепоте природе, спорта и рекреације. Објекти (бунгалови) 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.

Урбанистички параметри

- индекс изграђености: до 0,3,
- спратност објеката - највише П+Пк,
- висина објеката:
  - за објекте: највише 7,0m до коте слемена,
- зелене и незастрте површине на парцели без паркинга: мин. 20%

#### 4.2.7. Зеленило и пратећи садржаји скијалишта

Зелене површине јавног карактера су планиране као уређени травњаци са засадима средње и ниске вегетације и слободнорастућег шибља. На овим површинама је дозволена и организација појединих садржаја у функцији околне намене. У овој целини не планира се изградња зиданих објеката али је могућа сва друга градња инсталација и објеката у функцији спортско рекреативних понуда: боб на шинама, *мини голф*, *тобогани*, *разни забавни садржаји за стреличарство*, *paintball*, *пењање*, *скакање* и сл.

Основну опрему чине: украсно аутохтоно зеленило, пешачке стазе, степеништа, клупе, столови, расвета, корпе за отпатке. Неопходно је да:

- пешачке стазе и степеништа треба да су минималне ширине 1,2 m (са застором од порозног (шљунак, ризла, камен, кора дрвета... ) или полупорозног (камене плоче, дрвене облице, растер елементи...) материјала;

- клупе и столове треба поставити на одређеним местима дуж стаза, најбоље у посебним нишама. Могу се правити и групације места за седење која би била згодна за групе посетилаца. Сва опрема треба да је од природног материјала (дрво);

Додатну опрему чине: путокази, информативне табле и сл.

#### 4.2.8. Станица за снабдевање горивом

Планирана површина се односи на простор надстрешнице са планираним резервоаром за складиштење нафте на катастарској парцели 3082/15 КО Јабланица за коју постоји техничка документација (Идејно решење интерне станице – постројење за снабдевање

горивом радних машина, Батес д.о.о. 2015. године. Планирана намена је у функцији скијалишних активности.

Зелене и незастрте површине на парцели без паркинга: мин. 20%

Дати проценат озелењости мора бити постигнут у случају подземне етаже.

#### **4.2.9. Инфраструктурни објекти у функцији скијалишта**

Предметна намена обухвата просторе инфраструктурних објеката који су у непосредној вези са скијалиштем (базени за воду за оснеживање, делови улазне конструкција за гондолу - ски лифт) као и објекти јавних инфраструктура (телекомуникациони и електроенергетски објекти)

Саобраћајна веза постројења са окружењем је остварена планираним двосмерним саобраћајницама ширине 7,5m Ограђени комплекс формирати тако да обухвати све објекте, као и да се обезбеди обавезни заштитни зелени појас. Слободне зелене површине уредити као травњаке са украсним шибљем и зимзелим дрвећем. На свим земљаним косинама засадити траву.

##### Урбанистички показатељи

- индекс изграђености: до 0,3,
- висина објеката зависи од технолошког процеса:
- паркирање на парцели: 1ПМ на два запослена радника,
- зелене и незастрте површине на грађевинској парцели без паркинга: мин. 40%
- оградити транспарентном оградом висине 2,5m,

#### **4.2.10. Водно земљиште - поток**

У обухвату плана се налазе повремени ток уз планирану пешачку стазу.

Није планирано зацељвање у канал осим на кратким деоницама: испод саобраћајница (где саобраћајница или стаза прелази преко канала). У циљу нормалне евакуације вода пропусти морају да буду минимум Ø500 mm.

Неопходно је редовно чишћење и одржавање овог простора формирање нових травњака у складу са планираним садржајима.

На водном земљишту је ради очувања и одржавања водних тела као и заштите животне средине:

- забрањена изградња објеката чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште или угрозити безбедност водoprивредне инфраструктуре;
- дозвољена је изградња објеката јавне инфраструктуре, спровођење мера очувања и унапређења и презентације природних вредности.

#### **4.2.11. Шумско земљиште**

Шуме имају сложен и изузетан значај са свим њеним поливалентим специфичним обележјима. Део су природног богатства и извор сировине широког спектра употребљивости и немерљивих опште-корисних функција. Истовремено максимално је позитивно деловање при процени стања и степена угрожености животне средине те се треба с велико пажњом односити.

На постојећем шумском земљишту планиране су нове трасе ски стаза и панорамска пешачка стаза, првенствено намењена посетиоцима који у ски центар долазе планираном будућом гондолом. Тарсирање и планирање ски-стазе 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.

У односу на састав, структуру тла и хидролошке одлике ски-стазе предвидети тако да се изградња и уређење реализује са што мање грађевинских /земљаних радова, са обавезним одржавањем стабилности терена

Саставни део елабората за Рани јавни увид су и:

#### **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

- |                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| 1. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА..... | 1: 2500 |
| 2. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА .....     | 1: 2500 |

#### **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- Одлука о изради Плана детаљне регулације
- Регистрација ЈУГИНУС ДОО
- Лиценца одговорног урбанисте
  
- Дигитални -графички део документације:  
Д1 КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН (оверен у РГЗ) ..... 1: 1000

\* \* \*  
\*