



"AG biro" d.o.o.

Kurlagina 10, 31000 Užice

Tel./faks: 031 555 255

E-mail: agbirou@gmail.com

**ИЗМЕНА И ДОПУНА
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР**

МАРТ 2019. године

| | |
|---------------------------------|--|
| ПРЕДМЕТ: | ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР |
| НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: | ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА |
| ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: | „АГ БИРО“ д.о.о. Ужице, Курлагина бр. 10 |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: | АНА ПАПИЋ, дипл. инж. арх. |
| РАДНИ ТИМ: | Милош Папић, дипл. грађ. инж. Данијела Ђоковић, грађ.техн. Светлана Јовановић, дипл. инж. арх. Марина Чумић, дипл. прост. план. |
| ДИРЕКТОР: | МИЛОШ ПАПИЋ, дипл. инж. грађ. |

САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из АПР-а
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

- Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор број: 02-37/2018-01 од 14. јуна 2018. године („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 4/2018)
- Пројектни задатак за израду измена и допуна Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор број 350-113/2018-03 од 30.07.2018. године
- Допуна пројектног задатка за израду измена и допуна Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор број 350-113/2018-03 од 22.02.2019. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I Увод

- Правни и плански основ
- Повод и циљ израде измена и допуна Плана
- Обухват Плана

III Правила уређења

- Намена и начин коришћења земљишта

IV Правила грађења

- Општа правила грађења
- Правила за регулацију и нивелацију површина
- Правила хоризонталне регулације
- Правила нивелације
- Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја
- Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора

- Правила изградње саобраћајних површина
- Правила грађења по просторним целинама

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 01 Граница плана
- 02 Постојеће стање - намена површина
- 03 Јавно и остало грађевинско земљиште
- 04 Подела на урбанистичке зоне
- 05 Подела на урбанистичке зоне и целине
- 06 Планирана претежна намена површина
- 07 Планирана намена површина, претежна и компатибилна намена
- 08 Регулационо решење – синтезна карта
- 09 Урбанистичка парцелација
- 10 Хидротехничке инсталације
- 11 Термоенергетске инсталације

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕШЕЊЕ ЗА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТУ за израду

Измена и допуна Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор

За одговорног урбанисту при изради техничке документације одређујем:

Папић Ана, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 0716 04

Одговорни урбаниста ће приликом израде техничке документације поступити у свему по одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).

Директор:

.....

Папић Милош, дипл.инж.грађ.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ГРАФИЧКИ ДЕО

I - Увод

Правни и плански основ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник Републике Србије", број 64/2015)
- Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор број: 02-37/2018-01 од 14. јуна 2018. године („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 4/2018)

Плански основ

- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - I фаза („Службени лист општине Чајетина“, бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017 и 18/2018)
- План детаљне регулације за Тржни центар Златибор („Службени лист општине Чајетина“, бр. 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017 и 4/2017).

Повод и циљ израде измена и допуна плана

Повод за израду измена и допуна Плана

План детаљне регулације за Тржни центар Златибор усвојен је марта 2012. године на седници Скупштине општине Чајетина и објављен је у Службеном листу општине Чајетина број 2/2012. Током примене овог планског документа, Одсек за урбанизам и просторно планирање наишао је на потешкоће у спровођењу појединих планских решења у смислу отежавања, односно немогућности спровођења. Такође, испоставило се да постоје и одређене техничке грешке у Плану Измене и допуне ПДР-а усвојене су на седници Скупштине општине Чајетина од 26. децембра 2013. године, као и у Плану Измене и допуне ПДР-а усвојене су на седници Скупштине општине Чајетина од јуна 2015. Даљом применом Плана у пракси се јавила потреба за новим изменама и допунама које су усвојене изменама и допунама плана из 2017.године.

Након тога Скупштина општине Чајетина, на предлог Општинског већа општине Чајетина, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, донела је Одлуку о новима изменама и допунама Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор број: 02-37/2018-01 од 14. јуна 2018. године. Истовремено Општинска управа Чајетина, Одсек за урбанизам, припремио је Пројектни задатак за израду измена и допуна ПДР-а у коме је наведено:

„С обзиром да је предмет обраде у ПДр-у простор који је већ изграђен, и то у целом обухвату, даљи развој подразумева првенствено усаглашавање фактичког и планираног стања, а све у циљу рационалнијег коришћења грађевинског земљишта.

Основни циљ израде измена и допуна ПДР-а је утврђивање правила уређења и грађења, односно стварање планског основа за:

- унапређење планираног саобраћајног решења и усклађивање са фактичким стањем и нивелационим условима
- унапређење комуналне и саобраћајне инфраструктуре и подизање нивоа комуналне опремљености као и повећање конкурентности простора
- подстицај развоја туризма, кроз планирану изградњу
- дефинисање јавног интереса и разграничење површина јавних и осталих намена.“

Након одржаног раног јавног увида у периоду 25.12.2018. до 9.01.2019. године, пројектни задатак је допуњен у следећем:

1. на нивоу целог обухвата ПДР-а потребно је дефинисати максимално допуштену спратност Пр+5С
2. предвидети могућност изградње „лепљених“ објеката изнад јавних површина на вишим етажама тако да се на нивоу приземних етажа формирају пасажии
3. укинути минималну површину парцеле за изградњу објеката хотела од бари
4. кориговати графички прилог „Урбанистичка парцелација“ тако да кат. парцела бр. 4615/84 КО Чајетина не може бити предмет исправке граница а на основу услова ЈКП „Водовод“ Чајетина
5. у објектима који су на „ободу“ плана предвидети еркере у ширини 1m
6. на кат. парцелама бр. 4572/51 и 4572/101 КО Чајетина предвидети максимални допуштени индекс заузетости парцеле 100%
7. у целини К.2 укинути отворене просторе и омогућити изградњу на том делу.

Циљеви израде измена и допуна Плана

Основни циљ израде измена и допуна овог Плана детаљне регулације у складу са првим пројектним задатком је утврђивање правила уређења и грађења, односно стварање планског основа за:

- унапређење планираног саобраћајног решења и усклађивање са фактичким стањем и нивелационим условима;
- унапређење комуналне и саобраћајне инфраструктуре и подизање нивоа комуналне опремљености као и повећање конкурентности простора;
- подстицај развоја туризма, кроз планирану изградњу;
- дефинисање јавног интереса и разграничење површина јавних и осталих намена.

Обухват плана

Опис границе измена и допуна Плана

Границом Плана детаљне регулације обухваћен је део територије општине Чајетина, односно део насељеног места Златибор, у површини од око 2,77ha, и то централни део овог насељеног места. У односу на основни План, обухват измена и допуна ПДР-а смањен је тако што је за границу плана преузета регулациона линија ободних саобраћајница из плана вишег реда тј. Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза.

Граница Плана дата је аналитичко геодетским тачкама од 1 до 53 које су дате на графичком прилогу бр.1.

Обухваћене су следеће целе парцеле 4558/11 део, 4572/12 део, 4572/16 део, 4572/49, 4572/51, 4572/64, 4572/71, 4572/101, 4572/102, 4572/103, 4607/3, 4607/4, 4607/5, 4615/1, 4615/2 део, 4615/3, 4615/4, 4615/5, 4615/6, 4615/7, 4615/8, 4615/9, 4615/10, 4615/11, 4615/12, 4615/13, 4615/14, 4615/15, 4615/16, 4615/17, 4615/18, 4615/19, 4615/20, 4615/21, 4615/22, 4615/23, 4615/24, 4615/25, 4615/26, 4615/28, 4615/29, 4615/30, 4615/31, 4615/32, 4615/36, 4615/37, 4615/38, 4615/39, 4615/40, 4615/41, 4615/42, 4615/43, 4615/44, 4615/45, 4615/46, 4615/47, 4615/48, 4615/49, 4615/50, 4615/51, 4615/54, 4615/55, 4615/57, 4615/58, 4615/59, 4615/60, 4615/61, 4615/62, 4615/63, 4615/67, 4615/68, 4615/69, 4615/70, 4615/71, 4615/72, 4615/73, 4615/75, 4615/76, 4615/84, 4615/87, 4615/88, 4615/89, 4615/104, 4615/105, 4615/106, 4615/107, 4615/108, 4615/109, 4615/110, 4615/125, 4615/127, 4615/128, 4615/130, 4615/139, 4615/141, 4615/142, 4615/143, 4615/144, 4615/145, 7310/2 део, 7358/2 и 7358/3 део све у КО Чајетина.

У случају неслагања текстуалног и графичког дела границе и обухвата плана важи графички део.

Поглавље II - Анализа и оцена постојећег стања није предмет измена и допуна Плана.

III - Правила уређења

Намена и начин коришћења земљишта

Опис карактеристичних намена у оквиру плана

У планском подручју земљиште је према режиму коришћења подељено на грађевинско земљиште јавних намена и грађевинско земљиште осталих намена.

Грађевинском земљишту јавних намена припадају:

- јавне саобраћајне површине
- јавне зелене површине
- Краљев трг
- парцеле за комуналну инфраструктуру.

Грађевинско земљиште осталих намена обухвата следеће претежне намене:

- становање,
- центре
- туризам
- пословање.

Евидентирање катастарских парцела за јавне намене

Према Закону о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Евидентирање површина јавне намене дато је на графичком прилогу бр. 03 "Јавно и остало грађевинско земљиште".

Биланси површина

Биланс постојеће намене грађевинског земљишта:

| Намена | Орјентациона површина (m ²) | Површина(%) |
|--|---|-------------|
| Грађевинско земљиште јавних намена | | |
| Саобраћајне и зелене површине | 9177 | 33.12 |
| Краљев трг | 4171 | 15.05 |
| Комунална инфраструктура | 33 | 0.12 |
| Грађевинско земљиште осталих намена | | |
| Становање | 1777 | 6.41 |
| Пословање (угоститељство, комерцијалне делатности, трговина и сл.) | 12552 | 45.30 |
| Укупно грађевинско земљиште | 27710 | 100 |

Биланс планиране намене грађевинског земљишта:

| Намена | Орјентациона површина (m ²) | Површина (%) |
|--|---|--------------|
| Грађевинско земљиште јавних намена | | |
| Саобраћајне и зелене површине | 7016 | 25.32 |
| Краљев трг | 4528 | 16.34 |
| Комунална инфраструктура | 33 | 0.12 |
| Грађевинско земљиште осталих намена | | |
| Становање | 2098 | 7.57 |
| Пословање (угоститељство, комерцијалне делатности, трговина и сл.) | 14035 | 50.65 |
| Укупно грађевинско земљиште | 27710 | 100 |

Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Паркирање

Потребно је обезбедити минимално прописани број паркинг места према нормативима за одређену намену објекта изградњом паркинг места у оквиру објекта или у границама грађевинске парцеле. Уколико није могуће обезбедити прописани број паркинг места у оквиру сопствене парцеле, предвиђено је учествовати у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са општинском одлуком која регулише ову област. До доношења ове одлуке, паркирање решавати коришћењем паркинг простора у ободним улицама које окружују зону плана.

Нормативи за паркирање за доградњу постојећих и изградњу нових објеката:

- стамбени објекти1 стан / 1 паркинг место
- пословање и центри.....65 м² БРГП / 1 паркинг место
- објекти туризма.....4 кревета / 1 паркинг место.

Урбанистички услови за инфраструктурну мрежу и објекте

Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа

Водоводна мрежа у обухвата ПДР-а је изграђена током 2016. и 2017. године и трасирана је дуж пешачких саобраћајница.

Канализациона мрежа

Фекална канализација у обухвату ПДР-а рађена је током 90-их година прошлог века и налази се на дубини 5-6 м и на основу достављених услова ЈКП „Водовод Златибор“ њено измештање није могуће.

Кишна канализација

У обухвату ПДР-а на великој дубини, налази се затворени кишни колектор којим су регулисане преливне и испусне воде из вештачког језера. Предлаже се измештање истог а у поступку реконструкције саобраћајница које окружују обухват ПДР-а.

Хидрантска мрежа

За цело подручје Плана, потребно је израдити пројекат спољне хидрантске мреже у складу са условима које ће издати ЈКП "Водовод" Златибор а у свему према Закону о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/2009) и Закону о изменама и допунама Закона о заштити пожара ("Сл. гласник РС", бр. 20/2015) и других важећих прописа везаних за ову област.

Остала правила уређења дата у Плану детаљне регулације за Тржни центар Златибор („Службени лист општине Чајетина“, бр. 2/2012) нису предмет измена и допуна изузев правила за паркирање.

IV - Правила грађења

Општа правила грађења

Сва правила имају карактер обавеза.

Дозвољено је грађење у свакој Планом предвиђеној грађевинској зони. Сви потребни урбанистички параметри за сваку локацију или њене делове, кроз дефинисање планског оквира, дати су до максималних вредности. Максималне вредности се не могу прекорачити, а одступање је могуће само на ниже вредности. Дозвољена је изградња грађевина за делатности из области туризма, трговине, пословања, угоститељства, занатства, културе као и смештајних стамбених капацитета и других комерцијалних делатности који не ометају општи развој подручја и његових корисника. Намене, функције и садржаји подробно су одређени у оквиру графичких прилога 06 Планирана претежна намена површина и 07 Планирана претежна, и компатибилна намена површина

Услови грађења су одређени кроз следеће параметре:

1. индекси заузетости су максимални дозвољени. Од њих се може одступити само на мање вредности (тј. мање капацитете);
2. плански дефинисана бруто развијена грађевинска површина (БРГП) је највећа дозвољена, обавезујућа је и преко ње се не може градити. Сутерен, подрум и сви видови подрумских (подземних) етажа не улазе у бруто развијену грађевинску површину;
3. спратност је дефинисана највећим дозвољеним бројем етажа и преко тог броја није дозвољено градити већи број етажа.

Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије
- на земљишту намењеном за јавне колске површине са посебним режимом саобраћаја и пешачке површине, на јавном зеленилу
- на простору где би могла да се угрози животна средина и наруше основни услови живљења суседа или сигурност суседних грађевина.

Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране целине (индекси заузетости), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина, приказаних кроз графички прилог број 08 Карта регулације и нивелације. Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и у њу нису укључени укопани делови грађевина (подруми и сутерени). Бруто развијена површина сваког спрата је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

Подземна грађевинска линија не сме да пређе грађевинску линију према улици. Подземне етаже је неопходно формирати у границама грађевинске парцеле. Тачну дубину фундација објекта дефинисати након детаљних геолошких истраживања. Приликом пројектовања укопаних делова објекта неопходно је урадити пројекат заштите темељног ископа као и заштиту суседних објекта. Спратна висина подземних етажа зависи од намене простора. Уколико се подземне етаже користе у функцији пословања, угоститељства и комерцијалних садржаја спратна висина се одређује у складу са истим, према свим важећим прописима и правилима. Просечна спратна висина подземних етажа може износити 3,5 метра као и код надземних етажа. Уколико је реч о помоћним просторијама - оставама, магацинима и сл. минималну спратну висину ускладити са наменом простора и противпожарним условима.

Дозвољава се повлачење приземља објекта и појединих делова фасаде у циљу обликовања објекта. Дозвољава се и формирање препуста - еркера у зонама које су означене у графичком прилогу број 08 Карта регулације и нивелације. Висина препуста износи 4,5 метра мерено у односу на коту јавне површине изнад које се налази.

Правила грађења за јавне просторе - Јавни градски простор одређен је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). ***На површинама тргова, скверова и зелених површина забрањена је изградња нових објекта (о чему је посебно потребно водити рачуна у целинама Е1, Ж1 и Ж2). Ове површине се уређују постављањем елемената урбаног мобилијара и изградњом фонтана, јавних чесми, постављањем споменика и сл.***

Правила грађења за целине - Блок је простор у постојећем или планираном централном ткиву одређен регулационом линијом која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене.

Правила за регулацију и нивелацију површина

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, у свему као у графичком прилогу број 08 Карта регулације и нивелације.

Грађевинска линија јесте линија на, изнад и испод површине земље и воде до које је дозвољено грађење основног габарита објекта. Грађевине затечене испред грађевинске линије у тренутку израде Плана не могу се обнављати нити надзиђивати већ се могу само инвестиционо одржавати.

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5 метра. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. Како је реч о пословним, комерцијалним и угоститељским објектима различитих садржаја у приземној етажи је могуће и формирање галеријског простора. Галерија је ниво у оквиру приземне етаже, који се не може сматрати нити претворити у етажу али се њена површина урачунава у максималну дозвољену бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне етаже. Максимална светла висина

приземне етажне са галеријом износи 5,4 метара, с тим да минимална светла висина галерије износи 2,2 метра.

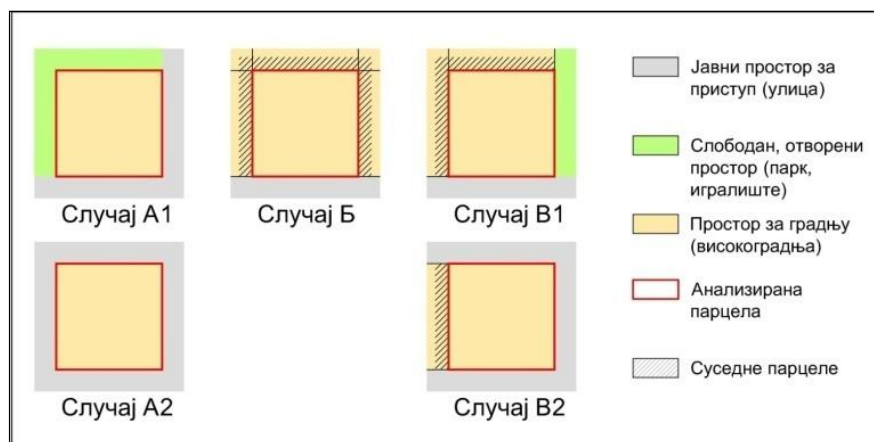
Спратност је одређена у свему према графичком прилогу број 05 Подела на урбанистичке зоне и целине .

Правила хоризонталне регулације

Посебни видови парцела према околном простору

На подручју Плана детаљне регулације предвиђа се образовање зона и целина за будућу изградњу где се могу јавити три основна вида парцела:

1. Слободна парцела (случај А) - парцела датог вида је окружена слободним простором са свих својих страна, при чему је јавни простор (јавна саобраћајна површина) на најмање једној страни;
2. Уграђена парцела (случај Б) - парцела датог вида је окружена јавним простором само са једне (приступне) стране - саобраћајна површина, док је са других страна дата парцела окружена суседним парцелама за градњу односно објектима;
3. Парцела прелазног вида (случај В) - парцела датог вида је „прелазна“ између два претходна вида, као крајности. У случају датог вида парцела има више од једне стране ка слободном простору (од чега обавезно једна страна јавна ка саобраћајној површини), али је такође делом окружена и простором предвиђеним за градњу.



Начини успостављања регулације

У складу са претходним постоје три случаја утврђивања регулационих линија, односно постављања грађевине у односу на непосредно окружење:

1. Регулација грађевине према јавном простору (улици, јавном приступу, пешачкој стази),

2. Регулација грађевине према отвореном простору (трг, плато, зелена површина, ..)
3. Регулација грађевине према суседној парцели (постојећом / планираном високоградњом).

Регулација грађевине према јавном и отвореном простору

Под јавним и отвореним простором подразумевају се улица, јавна стаза, јавни приступ, трг.

- дата грађевина може бити постављена са повлачењем у односу на уличну регулациону линију али се по правилу грађевинска и регулациона линија поклапају
- испусти (балкони, терасе, еркери и сл .) на спратовима појединих грађевина могу се препустити у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне етаже само у случајевима назначеним на графичком прилогу број 08 Карта регулације и нивелације
- уколико је приземна етажа са галеријом, дозвољено је у блоковима К.2 и К.3 повезивање објеката изнад приземне етаже (на висини изнад 5.4м), у складу са графичким прилогом 08 Карта регулације и нивелације
- дозвољено је повезивање објеката на нивоу приземља, у оквиру јединствене грађевинске парцеле, топлом везом, уколико то не ремети функцију свих објеката у окружењу и планираних пролаза на нивоу партера, тј., ако топла веза представља крајњу тачку пешачког и сваког другог вида саобраћања
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата)
- **на графичком прилогу број 08 Карта регулације и нивелације дате су аналитичко геодетске тачке регулационих и грађевинских линија. У случају непоклапања фактичког стања постојећих објеката на терену, Одсек ће извршити корекцију грађевинских и регулационих линија за сваки случај појединачно.**

Регулација грађевине према суседној парцели

Под датом парцелом подразумева се свака парцела на којој постоји високоградња или је иста планирана.

- у случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели
- испусти, еркери, балкони дозвољени су у зони грађења коју дефинише грађевинска линија само у случајевима назначеним на графичком прилогу број 08 Карта регулације и нивелације
- за нову изградњу или доградњу за парцеле претходно дефинисане као „случај Б“ и „случај В1“ и "случај В2" (уграђене парцеле) постоје два случаја дефинисања грађевинске линије:

- 1. грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу**
 - 2. минимално удаљење грађевинске линије од границе суседних парцела износи:**
 - 0,9 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају прозорске отворе на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу**
 - 1,20 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају врата на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу,**
- осим у случајевима ако се прибави обострана писана сагласност оверена у суду грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу.**

Правила висинске регулације

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,5 метра. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје. Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом - "летње баште", при чему површина равне проходне кровне терасе према ЈУС-у У.Ц2.100 из 2002. године улази у обрачун нето површине објекта. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса. **Допуштено је постављање сунцобрана, монтажних тенди и пергола соларних панела и сл.**

Правила нивелације

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изградњу грађевина, кроз план регулационих и грађевинских линија. Висинске коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је општа и мора се прецизније разрадити кроз израду техничке документације. Кота приземља грађевине не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевина и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,2 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других

падавина на тлу. Како је реч о објектима претежно комерцијалне и услужне делатности приликом пројектовања реконструкције постојећих и изградње нових објеката неопходно је прилагодити све улазе у приземној етажи особама са посебним потребама у складу са важећим законима и правилницима.

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја

- Појединачне грађевине и склопови грађевина требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске утицаје.
- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.
- Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
- У пешачким пролазима-пасажима који су ширине 4.0 метара, а налазе се у јединственој грађевинској парцели, могуће је спајање суседних објеката изнад коте приземља тј., изнад висине од 5.4 метра, са обавезом да на тој страни нема отвора и да се испуст - еркер, сваког од суседа препусти на половини њиховог растојања.

Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора

У процесу архитектонског обликовања простора треба проћи кроз слојевит приступ и то:

- Образовање складне, али препознатљиве силуете на микро и макро нивоу
- Усклађивање делова у целину
- Компоновање архитектонских детаља и целине.

Идентитет и контекстуалност - Један од примарних праваца деловања свакако би се огледао у јачању планинског карактера града. Препознавање традиционалних образаца градње и применом у садашњем окружењу свакако би се могло утицати на уједначавање опште слике подручја. Овде се при том не мисли на пуко копирање прошлости, већ на рационално и тактичко препознавање основних законитости традиционалних објеката, њихових пропорција, волумена и међуодноса.

Однос према окружењу - Савремена светска архитектонска пракса увелико познаје и користи начела одрживости (нарочито еколошке, а посредно и економске одрживости). Ове тенденције морају се не само препознати, већ и усвојити као једине могуће.

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека

од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и :

- амбијентално уклапање у урбано окружење
- поштовање и заштита постојећих ликовних и урбаних вредности микроамбијената
- препознавање важности улоге објекта у градском ткиву у зависности од намене и позиције
- рационално планирање изграђених простора кроз однос изграђено-неизграђено
- поштовање изворног архитектонског стила у случајевима извођења накнадних радова на објектима, а уколико се ради о објектима изразитих архитектонских вредности
- коришћење архитектонски атрактивних и упечатљивих форми и облика за објекте који својом позицијом и наменом представљају потенцијално нове симболе у окружењу
- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала.

Приликом грађења на једној парцели могуће је градити један или више објеката што је у функцији испуњења програма и уклапања у амбијенталну морфологију Златибора, а све у складу са правилима уређења и грађења.

Могуће је надзиђивање, доградња и реконструкција постојећих објеката до максимално дозвољених параметара датих за одређену зону, уз претходан увид у геомеханичку и статичку документацију и пројекат изведеног стања у циљу провере носивости и слегања, као и провере механичко-конструктивних елемената склопа објеката.

На постојећим објектима који нису изграђени у складу са правилима грађења која су дефинисана овим планом, до привођења земљишта планираној намени, могуће је само текуће одржавање.

Није дозвољено ограђивање парцела.

Правила изградње саобраћајних површина

- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и са потребом задовољавања делотворног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са застором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.
- Површинску обраду тротоара и пешачких улица извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака; водити рачуна о

- приступу за особе са посебним потребама -прилагодити делове уклањањем ивичњака и постављањем рампи.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2009 и 53/2010 и 101/2011 и 32/2013 одлука УС. 55/2014 и 96/2015-др.закон, 9/2016-одлука УС и 24/2018).
 - Са становишта безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Правила трасирања интерних улица (саобраћајница са посебним режимом коришћења и пешачких улица):

- Саобраћајницу са посебним режимом коришћења везати за најдоступнију саобраћајницу вишег ранга из окружења (најближу, усклађену са морфологијом терена),
- Трасу водити по ивицама парцела или кроз општинско земљиште
- Профили саобраћајнице да буду ширине минимум 3,5 м.
- Све нове приступне саобраћајнице као и реконструкција постојећих решавају се кроз израду техничке документације за потребе изградње путних објеката и неопходно је придржавати сезаконских прописа и норматива, који се односе и на утицаје објеката на окружење.

Прописан број паркинг места може се решавати јавним паркинзима ван обухвата Плана и у складу са општинском одлуком која уређује ту област.

Правила грађења по просторним целинама

Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Грађевинска парцела је простор на коме је могућа изградња објеката уколико испуњава следеће услове:

- да се налази на простору на коме је планирана изградња;
- да има приступ на јавну саобраћајну површину (улица, стаза, трг, сквер);
- да има обезбеђен прикључак на комуналну инфраструктуру;
- да је површине и облика који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима грађења и техничким прописима.

Ако постојећа катастарска парцела не испуњава услове прописане овим планом, обавезна је израда пројекта препарцелације ради формирања грађевинске парцеле која одговара правилима из Плана.

Поступци парцелације и/или препарцелације (део и укрупњавања парцела) врши се путем израде пројекта парцелације и/или препарцелације. Могућа је промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи.

Како се урбанистичким планом намена земљишта мења тако да нова намена

захтева другачију парцелацију План детаљне регулације садржи графички прилог број 09 Урбанистичка парцелација.

Уз поштовање постојеће матрице за формирање катастарских парцела, а према затеченом стању формиран је предлог парцелације. Посебна пажња је усмерена на очување постојећих пешачких коридора уз могућност кориговања појединих пролаза који не испуњавају минимум за противпожарне услове. Минимално одстојање између објеката, уколико се не додирују, мора бити довољно за остваривање пешачке комуникације (минимум 1,8 m), док је противпожарним условима дефинисан минималан пролаз од 3,50 m.

Препарцелација се може вршити уколико постоје услови за проширење парцеле, тако да се не угрожава унутрашњи јавни простор. Дате су минималне и максималне величине грађевинских парцела по зонама.

| ознака зоне | минимална површина | максимална површина |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| А, Ђ | 50m ² | 2100m ² |
| Б, В, Г, З, И, Ј, К | 20m ² | 420m ² |
| Д | 100m ² | 1200m ² |
| Ж | 7m ² | 120m ² |
| Е | Краљев трг | |

Проширење објеката односно промена граница парцеле може се вршити до максималне величине предложених парцела, у свему према графичким прилозима број 08 Карта регулације и нивелације и 09 Урбанистичка парцелација где су приказани максимално дозвољени габарити објеката у приземним и спратним етажама, као и будућа парцелација у складу са затеченим стањем на терену и планираним стањем.

Парцела под објектима у оквиру Тржног центра Златибор једнака је габариту објекта што подразумева индекс заузетости од 100%. Изузетак представљају:

- објекти и катастарске парцеле односно делови парцела у целинама Д.1, Ђ.1, Ђ.2 (изузев за кат. парцеле бр. 4572/51 и 4572/101 КО Чајетина), К.1 и К.2 где је заузетост у односу на постојећу катастарску парцелу мања од горе наведене
- у свим осталим целинама у случајевима нове изградње или доградње код парцела дефинисаних као „случај Б“, „случај В1“ и "случај В2" (уграђене парцеле) чије суседне парцеле имају објекте са отворима изграђеним према одобрењу за изградњу (Регулација грађевине према суседној парцели - случај 2) а уколико не поседују одговарајућу сагласност
- целина Е.1 представља простор Краљевог трга за коју је пожељно урадити пројекат препарцелације и формирати катастарску парцелу трга.

Како је земљиште око готово свих постојећих катастарских парцела у јавној својини Општине Чајетина приликом израде одговарајућих пројеката (односно ширења постојећих катастарских парцела и габарита објеката) неопходно је добити сагласност Општинског јавног правобраниоца.

Урбанистички показатељи

У зависности од карактеристичне целине табеларно су приказани максимално дозвољени индекси заузетости и спратност објеката, према члану 31, став 1, тачке 4 и 5 Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018).

| ознака целине | максимално дозвољени индекс заузетости | максимална дозвољена спратност |
|---------------|--|--------------------------------|
| А.1 | 100% | П+4 (П+6 за хотеле) |
| А.2 | 100% | П+3 |
| Б.1 | 100% | П+3 |
| Б.2 | 100% | П+3 |
| Б.3 | 100% | П+3 |
| В.1 | 100% | П+5 |
| Г.1 | 100% | П+3 |
| Г.2 | 100% | П+3 |
| Д.1 | 80% | П+4 (П+6 за хотеле) |
| Ђ.1 | 90% | П+4 (П+6 за хотеле) |
| Ђ.2 | 90-100% | П+4 (П+6 за хотеле) |
| Е.1 | 0 | 0 |
| Ж.1 | 0 | 0 |
| Ж.2 | 100% | П+1 |
| З.1 | 100% | П+3 |
| И.1 | 100% | П+3 |
| И.2 | 100% | П+3 |
| И.3 | 100% | П+3 |
| И.4 | 100% | П+3 |
| Ј.1 | 100% | П+3 |
| Ј.2 | 100% | П+3 |
| Ј.3 | 100% | П+3 |
| Ј.4 | 100% | П+3 |
| Ј.5 | 100% | П+3 |
| К.1 | 84%-91% | П+3 |
| К.2 | 73%-100% | П+5 |
| К.3 | 100% | П+3 |
| К.4 | 100% | П+3 |
| К.5 | 100% | П+3 |

Табеларни приказ урбанистичких параметара по целинама

У табели наведени максимални дозвољени индекси заузетости по целинама не могу се применити у случајевима нове изградње или доградње код парцела дефинисаних као „случај Б“, „случај В1“, "случај В2" (уграђене парцеле) и у случајевима свих осталих парцела у низу чије суседне парцеле имају објекте са

отворима изграђеним према одобрењу за изградњу (*Регулација грађевине према суседној парцели - случај 2*). У том случају, уколико не поседују одговарајућу сагласност, минимално удаљење грађевинске линије од границе суседних парцела износи 0,9 m (односно 1,20 m) и тада се обрачунава максимални допуштени индекс заузетости за сваки конкретан случај.

Због специфичних услова на терену у оквиру целине Д одређени максимални индекс заузетости се не односи на појединачне парцеле, као што је случај у осталим целинама, већ је дефинисан на нивоу целине односно блока и важи за целокупну површину целине. То значи да код будуће парцелације грађевинских парцела у оквиру целине Д индекс заузетост може бити и до 100% уколико укупна заузетост у целини не прелази максимално дозвољен индекс заузетости дефинисан у табели.

Дистрибуција намена, функција и садржаја

Намене су дефинисане кроз шеме матрица. Матрице подразумевају формирање односно груписање одређених намена, функција и садржаја. Постојеће стање, анализирани ресурси и уочени потенцијали за предметно подручје условљавају формирање матрица. Различитим садржајима и њиховим међусобним комбиновањем формирају се нове просторно функционалне целине.

Први корак у формирању матрица представља дефинисање претежних намена. Претежне намене се могу дефинисати и представити кроз:

- пословање
- центри / услуге
- туризам
- становање
- отворени простори.

Поменуте претежне намене су равноправне и њиховим даљим рашчлањивањем и међусобним преплитањем се добија целовити приказ дистрибуције истих у простору.

У даљој разради се може видети принцип формирања матрице за сваку претежну намену као и одабир садржаја и функција који је ближе одређују и дефинишу.

Матрица се формира за сваку од поменутих претежних намена појединачно. Формирање матрица се врши табеларно. Табеларним приказом се свака претежна намена рашчлањује на компатибилне намене, које су градиране кроз примарну и секундарну поделу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, или компатибилне намене на нивоу целина.

| 1. СТАНОВАЊЕ | 2. ПОСЛОВАЊЕ | 3. ЦЕНТРИ | 4. ТУРИЗАМ | 5. ОТВОРЕНИ ПРОСТОРИ |
|--|---|--|--|---|
| 1.1. СПЕЦИФИЧНО - уметничко - етно - викенд 1.2. ПРОФИТАБИЛНО - рентално - тајмшеринг - за закуп 1.3. РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО - ексклузивно - елитно - еколошко | - услуге - занати - агенције - апотеке - банке - мењачнице - салони | 3.1. КОМЕРЦИЈАЛНИ - маркети - продавнице - тржни центри - трговине 3.2. УСЛУЖНИ - ресторан - кафе - пекара - пицерија 3.3. КУЛТУРНИ - биоскоп - позориште | 4.1. УГОСТИТЕЉСКО-СМЕШТАЈНИ - хотел - гарни хотел - апарт хотел - пансион - коначиште 4.2. ПОСЛОВНИ - конференцијски - конгресни 4.3. ЗАБАВНИ - клуб - дискотека | - тргови - стазе - улице - зеленило - дрворед |

Табеларни приказ матрице претежних намена са функцијама и садржајима (матрица за дистрибуцију претежних, и копатибилних намена)

Дефинисање намена

Становање

У примарној подели, у оквиру функција, становање обухвата следеће типове:

- специфично
- профитабилно
- резиденцијално.

Специфично становање обухвата:

- Уметничко становање представља специфичне смештајне јединице са пратећим садржајима за посебне видове уметности (уметнички атељеи и сл.).
- Етно становање се односи на карактеристичне видове објеката или делове објеката које одликује традиционализам у погледу материјала и начина градње и представљају везу између новог и старог.
- Викенд становање је дефинисано углавном у целини Ђ.1 где је заступљен објекат који има већи број смештајних капацитета намењених за повремени боравак.

Профитабилно становање

- Рентално становање се односи на станове у комерцијалном сектору издавања за које је неопходно утврдити критеријуме за утврђивање висине закупнине која зависи од тржишта односно од понуде и потражње.
- Тајм шеринг је врста профитабилног становања која се односи на временско коришћење одређеног стамбеног простора.
- За закуп - овај подтип становања се односи на стамбени простор који се даје у закуп на одређени или неодређени временски период дефинисан уговором.

Резиденцијално становање

- Ексклузивно становање је вид резиденцијалног становања које подразумева луксузан смештај са пратећим услугама.
- Елитно становање се односи на врсту резиденцијалног становања са високим стандардима у погледу опремања и додатних садржаја односно услужних делатности.
- Еколошко становање подразумева коришћење еколошких принципа градње, обновљиве енергетске ресурсе, али за разлику од традиционалног еко становања овај вид подразумева савременији приступ у погледу градње, опремања и пратећих услуга.

Пословање

Пословање подразумева комерцијалне садржаје. Комерцијалне функције обухватају трговину, услуге, занате, агенције, апотеке, администрацију и сл. Под категоријом агенције се подразумева и финансијско-банкарско пословање, управно пословање, великопродајно пословање. Пословање је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина.

Центри

Подела на:

- комерцијални
- услужни
- културни

Комерцијални центри подразумевају објекте комерцијалног карактера попут услуга и самоуслуга односно продавнице, маркете, трговине, тржне центре и сл.

Услужни центри подразумевају угоститељско услужне капацитете попут ресторана, кафеа, пицерија, пекара и сл.

Културни центри су простори намењени биоскопским, позоришним и концертним дешавањима која могу имати засебне просторе за ову намену или могу бити пратећа намена у оквиру одређених објеката услужних, угоститељских и пословних делатности.

Туризам

У примарној подели туризам се дели на следеће садржаје:

- Угоститељско – смештајни
- Пословни
- Забавни.

Угоститељско – смештајни туризам дефинисан је следећим категоријама смештајних капацитета према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС“, бр. 41/2010 и 103/2010 и 99/2012 и 83/2016):

- хотел
- гарни хотел
- апарт хотел
- пансион
- коначиште.

- хотел је објекат који пружа услуге смештаја, услуге хране и пића, као и друге услуге уобичајене у угоститељству. Хотел је и угоститељски објекат који пружа услуге смештаја и само услуге доручка (гарни хотел). Хотел који има депадансе као одвојене грађевинске целине лоциране у његовој непосредној близини услуге смештаја пружа у депадансу а услуге исхране и друге угоститељске услуге по правилу у основном објекту (хотел); може да се разврста у категорију ако има најмање 10 смештајних јединица.

- гарни хотел је и угоститељски објекат који пружа услуге смештаја и само услуге доручака; може да се разврста у категорију ако има најмање 7 смештајних јединица.

- туристички апартман је објекат који је намењен и опремљен за пружање услуга и смештаја и самосталну припрему хране. Туристички апартман може бити појединачни грађевински објекат или део грађевинске целине са више апартмана (апартмански блок). Апартманско насеље је скуп више појединачних апартмана, односно апартманских блокова који чине просторно и функционално организовану целину за пружање услуга смештаја, исхране и других услуга за потребе апартманског насеља; апарт хотел може да се разврста у категорију ако има најмање 7 смештајних јединица.

- пансион је објекат који пружа услуге смештаја и исхране (пансионске услуге), по правилу за дужи боравак; може да се разврста у категорију ако има најмање 5 смештајних јединица.

У зависности од величине целине, парцеле и планираног објекта биће могуће организовати неке од понуђених угоститељско – туристичких садржаја.

Допуштена је намена хотел и осталих угоститељско смештајних објеката у свим Планом дефинисаним целинама уз услов да је минимална површина грађевинске парцеле 600 m² и преко 600 m², као и да се у свему испоштује Правилник о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС“, бр. 41/2010 и 103/2010 и 99/2012 и 83/2016).

Пословни туризам

- Конференцијски туризам се развија уз све угоститељске садржаје, као и уз садржаје културног карактера. Специјално опремљење просторије, великих површина, у близини неких културних дешавања представљају карактер конференцијског туризма.
- За реализацију конгресног туризма потребне су просторије већег капацитета у склопу хотелских објеката. Привлачење циљне групе када је у питању пословање од великог је значаја за угоститељство.

Забавни туризам подразумева вид угоститељско услужних капацитета забавног карактера, посебно када је ноћни живот у питању што је једна од карактеристика централног дела Златибора, као што су дискотеке, клубови и сл.

Отворени простори

Отворени простори се односе на површине јавне намене као што су тргови, платои, улице, стазе, уређене зелене површине, дрвореди и сл. У правилима уређења и грађења су наведене смернице за уређење истих.

Дистрибуција намена је извршена по просторним целинама и блоковима који су формирано према постојећој и планираној саобраћајној матрици. Дистрибуција намена по целинама дата је у графичком прилогу број 07 Планирана претежана, и копатибилна намена површина. Све дефинисане намене су могуће односно равноправне у погледу примене независно од тога да ли је реч о претежним, или компатибилним.

Водоводна мрежа

- Извршити машински или ручни ископ рова. Димензије рова, у који ће се поставити пластичне водоводне цеви, износе: дубина рова min 120 cm, ширина рова 80 cm;
- После ископа рова, извршити фино планирање дна рова. Тачност планирања је ± 2 cm;
- На дно рова, целом дужином, нанети слој песка или ситног шљунка (0-7 mm) дебљине 10cm;
- Положити цеви, у потребном паду, у слој песка, а затим извршити насипање у слојевима од 10-20 cm са набијањем од 92% по Проктору од темена цеви. Укупна висина слоја песка износи 20 cm изнад темена цеви;
- Затрпавање рова земљом из ископа или јаловином у преосталом делу рова до површине терена и око шахтова. Набијање извршити вибро плочом у слојевима од 20-30 cm до потребне збијености;
- Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5m/s, а највише 2,0m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- Слободан надпритисак треба да буде најмање 10m воденог стуба изнад највишег точећег места;
- Израда шахтова се врши од армираног бетона марке МВ 20 и МВ 30;
- Поставља се слој шљунка испод подне плоче шахтова у дебљини од 15 cm;
- Малтерисање унутрашњих површина зидова и дна шахта вршити цементним малтером са глачањем површинског слоја до црног сјаја. Први слој у размери 1:2 дебљине 1,5 cm. Други слој у размери 1:1 дебљине 1 cm;
- Извршити уградњу ливено-гвоздених пењалица, како би се омогућио улазак у шахт;
- Уградња металног поклопца \varnothing 60 cm за саобраћајно оптерећење од 40 kN са оквиром;
- Постављање комплетне хидромеханичке опреме у шахту;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном растојању од најмање 60 cm;
- Укрштање телекомуникационог кабла и водоводних цеви врши се на размаку од најмање 50 cm. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° , а најмање 30° .

Канализациона мрежа

- Извршити машински или ручни ископ рова. Димензије рова, у који ће се поставити РР-В (block co-polymer) цеви за уличну канализацију, износе: дубина рова min 270 cm, ширина рова min 140 cm;
- После ископа рова, извршити фино планирање дна рова;
- На дно рова, целом дужином, нанети слој песка или ситног шљунка дебљине 10cm;
- Положити цеви, у потребном паду, у слој песка, а затим извршити затрпавање цеви насипањем песка у слојевима од 10-20 cm са набијањем од 95% по Проктору. Укупна висина слоја песка износи min 10 cm изнад темена цеви;
- Затрпавање рова земљом из ископа или јаловином у преосталом делу рова до површине терена и око шахтова. Набијање извршити у слојевима од 20-30 cm са набијањем од 95% по Проктору;
- Израда доњег квадратног дела шахтова се врши од армираног бетона марке МВ 30. Кинета и банке израђују се од набијеног бетона МВ 20;
- Малтерисање унутрашњих површина зидова и дна шахта вршити цементним малтером у размери 1:3;
- Пењалице се уграђују накнадно, како би се омогућио улазак у шахт;
- Уградња металног поклопца Ø 60 cm за саобраћајно оптерећење од 40 kN са оквиром;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и канализационих цеви на међусобном растојању од најмање 50 cm;
- Укрштање телекомуникационог кабла и канализационих цеви врши се на размаку од најмање 50 cm. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

**** Правила грађења дата су у виду пречишћеног текста поглавља "IV - Правила грађења" Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор („Службени лист општине Чајетина“, бр. 2/2012, 12/2012, 5/2015, 2/2017 и 4/2017).***

Поглавље V - Мере енергетске ефикасности изградње није предмет измена и допуна Плана.

Поглавље VI - Спровођење плана није предмет измена и допуна Плана.

ДОКУМЕНТАЦИЈА ПЛАНА

**АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ
РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ**

| | | |
|-----|------------|------------|
| 1. | 7395609.72 | 4843284.81 |
| 2. | 7395657.85 | 4843301.68 |
| 3. | 7395668.01 | 4843270.43 |
| 4. | 7395670.23 | 4843262.35 |
| 5. | 7395655.13 | 4843257.37 |
| 6. | 7395653.80 | 4843254.52 |
| 7. | 7395647.92 | 4843252.52 |
| 8. | 7395647.52 | 4843253.49 |
| 9. | 7395642.27 | 4843251.70 |
| 10. | 7395641.85 | 4843252.98 |
| 11. | 7395622.85 | 4843246.70 |
| 12. | 7395615.49 | 4843266.33 |
| 13. | 7395669.61 | 4843271.15 |
| 14. | 7395695.13 | 4843282.61 |
| 15. | 7395694.70 | 4843283.78 |
| 16. | 7395704.08 | 4843287.21 |
| 17. | 7395703.73 | 4843288.16 |
| 18. | 7395715.49 | 4843292.40 |
| 19. | 7395709.12 | 4843322.23 |
| 20. | 7395654.10 | 4843316.79 |
| 21. | 7395724.12 | 4843295.62 |
| 22. | 7395737.94 | 4843252.77 |
| 23. | 7395714.23 | 4843245.02 |
| 24. | 7395704.62 | 4843235.52 |
| 25. | 7395676.83 | 4843195.38 |
| 26. | 7395661.71 | 4843206.11 |
| 27. | 7395657.92 | 4843218.02 |
| 28. | 7395653.93 | 4843232.21 |
| 29. | 7395648.77 | 4843230.84 |
| 30. | 7395641.88 | 4843243.82 |
| 31. | 7395645.73 | 4843247.00 |
| 32. | 7395657.25 | 4843255.61 |
| 33. | 7395669.92 | 4843260.39 |
| 34. | 7395670.34 | 4843261.24 |
| 35. | 7395654.64 | 4843202.31 |
| 36. | 7395655.96 | 4843199.61 |
| 37. | 7395644.78 | 4843183.26 |
| 38. | 7395638.59 | 4843180.26 |
| 39. | 7395632.99 | 4843191.82 |
| 40. | 7395649.03 | 4843213.80 |
| 41. | 7395652.02 | 4843207.64 |
| 42. | 7395637.36 | 4843199.32 |
| 43. | 7395635.48 | 4843203.35 |
| 44. | 7395622.15 | 4843199.42 |

| | | |
|-----|------------|------------|
| 45. | 7395611.40 | 4843204.37 |
| 46. | 7395606.87 | 4843212.92 |
| 47. | 7395626.60 | 4843227.37 |
| 48. | 7395639.19 | 4843233.54 |
| 49. | 7395647.60 | 4843230.53 |
| 50. | 7395626.21 | 4843188.55 |
| 51. | 7395628.64 | 4843183.74 |
| 52. | 7395631.90 | 4843177.00 |
| 53. | 7395615.27 | 4843168.79 |
| 54. | 7395616.52 | 4843166.23 |
| 55. | 7395604.78 | 4843160.54 |
| 56. | 7395600.23 | 4843169.92 |
| 57. | 7395601.85 | 4843174.08 |
| 58. | 7395615.91 | 4843180.90 |
| 59. | 7395614.84 | 4843183.08 |
| 60. | 7395634.21 | 4843172.09 |
| 61. | 7395635.45 | 4843169.55 |
| 62. | 7395623.74 | 4843152.53 |
| 63. | 7395619.28 | 4843161.68 |
| 64. | 7395625.41 | 4843164.66 |
| 65. | 7395624.24 | 4843167.02 |
| 66. | 7395616.45 | 4843161.77 |
| 67. | 7395619.86 | 4843154.73 |
| 68. | 7395619.91 | 4843151.05 |
| 69. | 7395618.97 | 4843147.91 |
| 70. | 7395616.76 | 4843145.10 |
| 71. | 7395616.00 | 4843144.94 |
| 72. | 7395609.57 | 4843141.75 |
| 73. | 7395610.68 | 4843139.39 |
| 74. | 7395604.30 | 4843136.14 |
| 75. | 7395605.78 | 4843133.17 |
| 76. | 7395599.16 | 4843129.85 |
| 77. | 7395600.07 | 4843128.10 |
| 78. | 7395591.59 | 4843123.90 |
| 79. | 7395583.74 | 4843140.05 |
| 80. | 7395591.94 | 4843143.93 |
| 81. | 7395592.35 | 4843144.87 |
| 82. | 7395596.28 | 4843151.95 |
| 83. | 7395602.91 | 4843159.60 |
| 84. | 7395588.13 | 4843152.44 |
| 85. | 7395590.04 | 4843148.49 |
| 86. | 7395581.22 | 4843144.05 |
| 87. | 7395576.11 | 4843154.31 |
| 88. | 7395580.65 | 4843156.52 |
| 89. | 7395578.21 | 4843161.35 |
| 90. | 7395595.24 | 4843169.51 |
| 91. | 7395598.63 | 4843168.43 |
| 92. | 7395606.55 | 4843180.61 |
| 93. | 7395605.64 | 4843182.48 |

| | | |
|------|------------|------------|
| 94. | 7395609.26 | 4843184.16 |
| 95. | 7395608.73 | 4843185.24 |
| 96. | 7395622.32 | 4843191.83 |
| 97. | 7395619.28 | 4843197.99 |
| 98. | 7395617.78 | 4843198.84 |
| 99. | 7395612.48 | 4843200.74 |
| 100. | 7395609.34 | 4843201.52 |
| 101. | 7395602.52 | 4843198.11 |
| 102. | 7395602.07 | 4843199.02 |
| 103. | 7395589.10 | 4843193.14 |
| 104. | 7395588.48 | 4843194.32 |
| 105. | 7395606.49 | 4843203.14 |
| 106. | 7395602.28 | 4843212.03 |
| 107. | 7395579.62 | 4843201.05 |
| 108. | 7395583.98 | 4843192.14 |
| 109. | 7395577.28 | 4843200.11 |
| 110. | 7395581.65 | 4843191.08 |
| 111. | 7395583.34 | 4843187.57 |
| 112. | 7395584.31 | 4843188.05 |
| 113. | 7395586.26 | 4843184.09 |
| 114. | 7395585.44 | 4843183.69 |
| 115. | 7395590.99 | 4843172.29 |
| 116. | 7395557.19 | 4843155.82 |
| 117. | 7395558.01 | 4843154.09 |
| 118. | 7395550.75 | 4843150.59 |
| 119. | 7395544.41 | 4843163.34 |
| 120. | 7395544.13 | 4843166.25 |
| 121. | 7395544.75 | 4843169.11 |
| 122. | 7395546.21 | 4843171.65 |
| 123. | 7395548.40 | 4843173.78 |
| 124. | 7395569.83 | 4843183.99 |
| 125. | 7395568.32 | 4843187.22 |
| 126. | 7395549.09 | 4843177.80 |
| 127. | 7395545.68 | 4843184.72 |
| 128. | 7395572.03 | 4843158.70 |
| 129. | 7395580.62 | 4843140.83 |
| 130. | 7395560.52 | 4843130.96 |
| 131. | 7395551.62 | 4843148.84 |
| 132. | 7395580.66 | 4843135.29 |
| 133. | 7395584.05 | 4843128.33 |
| 134. | 7395582.50 | 4843125.23 |
| 135. | 7395575.32 | 4843118.08 |
| 136. | 7395575.54 | 4843117.63 |
| 137. | 7395566.57 | 4843113.25 |
| 138. | 7395560.57 | 4843125.51 |
| 139. | 7395558.27 | 4843125.93 |
| 140. | 7395565.11 | 4843111.45 |
| 141. | 7395554.37 | 4843106.33 |
| 142. | 7395548.39 | 4843118.25 |

| | | |
|------|------------|------------|
| 143. | 7395549.43 | 4843121.50 |
| 144. | 7395546.25 | 4843117.17 |
| 145. | 7395551.82 | 4843106.10 |
| 146. | 7395544.99 | 4843102.76 |
| 147. | 7395538.48 | 4843115.97 |
| 148. | 7395543.27 | 4843118.38 |
| 149. | 7395542.13 | 4843120.66 |
| 150. | 7395543.05 | 4843123.73 |
| 151. | 7395538.66 | 4843132.35 |
| 152. | 7395529.71 | 4843127.86 |
| 153. | 7395528.37 | 4843130.51 |
| 154. | 7395535.85 | 4843134.30 |
| 155. | 7395533.49 | 4843139.01 |
| 156. | 7395503.23 | 4843123.99 |
| 157. | 7395507.70 | 4843114.87 |
| 158. | 7395525.05 | 4843123.37 |
| 159. | 7395528.30 | 4843116.69 |
| 160. | 7395533.91 | 4843119.46 |
| 161. | 7395535.10 | 4843117.12 |
| 162. | 7395545.37 | 4843124.90 |
| 163. | 7395548.39 | 4843123.73 |
| 164. | 7395556.80 | 4843127.96 |
| 165. | 7395547.82 | 4843146.00 |
| 166. | 7395537.48 | 4843140.97 |
| 167. | 7395539.83 | 4843136.15 |
| 168. | 7395542.02 | 4843137.22 |
| 169. | 7395545.26 | 4843130.69 |
| 170. | 7395543.02 | 4843129.57 |
| 171. | 7395546.05 | 4843149.57 |
| 172. | 7395533.87 | 4843173.91 |
| 173. | 7395532.41 | 4843176.73 |
| 174. | 7395531.89 | 4843177.46 |
| 175. | 7395530.37 | 4843178.91 |
| 176. | 7395527.65 | 4843180.19 |
| 177. | 7395525.10 | 4843180.52 |
| 178. | 7395518.91 | 4843179.72 |
| 179. | 7395513.59 | 4843179.12 |
| 180. | 7395505.15 | 4843178.82 |
| 181. | 7395499.55 | 4843178.87 |
| 182. | 7395491.62 | 4843179.45 |
| 183. | 7395502.97 | 4843155.95 |
| 184. | 7395525.18 | 4843166.77 |
| 185. | 7395535.88 | 4843144.62 |
| 186. | 7395500.16 | 4843154.72 |
| 187. | 7395494.84 | 4843151.25 |
| 188. | 7395490.67 | 4843149.39 |
| 189. | 7395489.46 | 4843147.02 |
| 190. | 7395482.83 | 4843144.50 |
| 191. | 7395475.49 | 4843160.76 |

| | | |
|------|------------|------------|
| 192. | 7395492.79 | 4843169.99 |
| 193. | 7395493.43 | 4843143.72 |
| 194. | 7395494.51 | 4843146.71 |
| 195. | 7395522.75 | 4843160.59 |
| 196. | 7395531.74 | 4843142.51 |
| 197. | 7395501.46 | 4843127.58 |
| 198. | 7395509.89 | 4843079.38 |
| 199. | 7395510.75 | 4843081.01 |
| 200. | 7395513.78 | 4843094.97 |
| 201. | 7395500.04 | 4843122.54 |
| 202. | 7395472.52 | 4843121.37 |
| 203. | 7395464.13 | 4843116.03 |
| 204. | 7395459.54 | 4843115.83 |
| 205. | 7395458.16 | 4843096.61 |
| 206. | 7395461.33 | 4843086.73 |
| 207. | 7395463.59 | 4843084.97 |
| 208. | 7395469.07 | 4843082.44 |
| 209. | 7395482.07 | 4843080.05 |
| 210. | 7395487.60 | 4843079.40 |
| 211. | 7395492.49 | 4843079.04 |
| 212. | 7395499.02 | 4843078.87 |
| 213. | 7395505.46 | 4843079.05 |
| 214. | 7395498.96 | 4843124.75 |
| 215. | 7395496.10 | 4843130.04 |
| 216. | 7395491.87 | 4843134.32 |
| 217. | 7395488.17 | 4843136.31 |
| 218. | 7395484.82 | 4843136.90 |
| 219. | 7395480.30 | 4843137.07 |
| 220. | 7395471.93 | 4843137.38 |
| 221. | 7395462.36 | 4843137.74 |
| 222. | 7395460.85 | 4843137.50 |
| 223. | 7395459.74 | 4843119.14 |
| 224. | 7395464.77 | 4843119.36 |
| 225. | 7395471.38 | 4843123.56 |
| 226. | 7395472.52 | 4843123.61 |
| 227. | 7395480.86 | 4843123.97 |
| 228. | 7395480.02 | 4843145.04 |
| 229. | 7395471.21 | 4843164.07 |
| 230. | 7395461.90 | 4843159.87 |
| 231. | 7395461.08 | 4843149.34 |
| 232. | 7395462.90 | 4843145.55 |
| 233. | 7395465.40 | 4843143.69 |
| 234. | 7395473.13 | 4843141.68 |
| 235. | 7395462.45 | 4843164.68 |
| 236. | 7395477.57 | 4843172.16 |
| 237. | 7395479.79 | 4843167.68 |
| 238. | 7395488.86 | 4843172.17 |
| 239. | 7395485.60 | 4843178.89 |
| 240. | 7395484.59 | 4843180.06 |

| | | |
|------|------------|------------|
| 241. | 7395483.12 | 4843180.57 |
| 242. | 7395470.41 | 4843181.20 |
| 243. | 7395465.49 | 4843179.42 |
| 244. | 7395463.18 | 4843174.72 |
| 245. | 7395592.66 | 4843174.13 |
| 246. | 7395524.91 | 4843120.74 |
| 247. | 7395527.28 | 4843116.16 |
| 248. | 7395520.92 | 4843112.89 |
| 249. | 7395521.97 | 4843110.79 |
| 250. | 7395512.22 | 4843105.83 |
| 251. | 7395508.79 | 4843112.85 |
| 252. | 7395517.27 | 4843103.08 |
| 253. | 7395528.30 | 4843108.57 |
| 254. | 7395527.24 | 4843110.71 |
| 255. | 7395534.21 | 4843114.13 |
| 256. | 7395539.20 | 4843104.05 |
| 257. | 7395527.58 | 4843098.30 |
| 258. | 7395521.60 | 4843097.11 |
| 259. | 7395520.04 | 4843097.67 |
| 260. | 7395626.25 | 4843194.18 |
| 261. | 7395624.67 | 4843197.38 |
| 262. | 7395627.36 | 4843198.71 |
| 263. | 7395628.94 | 4843195.50 |
| 264. | 7395630.46 | 4843191.39 |
| 265. | 7395631.60 | 4843188.95 |
| 266. | 7395629.09 | 4843187.75 |
| 267. | 7395627.93 | 4843190.05 |
| 268. | 7395523.46 | 4843087.89 |
| 269. | 7395523.52 | 4843085.08 |
| 270. | 7395519.31 | 4843084.96 |
| 271. | 7395519.22 | 4843087.76 |
| 272. | 7395631.95 | 4843308.90 |
| 273. | 7395636.06 | 4843310.26 |
| 274. | 7395637.64 | 4843305.43 |
| 275. | 7395633.52 | 4843304.09 |
| 276. | 7395715.14 | 4843303.67 |

**АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ
ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

| | | |
|-----|------------|------------|
| 1. | 7395473.45 | 4843120.74 |
| 2. | 7395468.10 | 4843118.35 |
| 3. | 7395466.08 | 4843114.73 |
| 4. | 7395465.91 | 4843112.64 |
| 5. | 7395466.60 | 4843109.49 |
| 6. | 7395468.50 | 4843106.75 |
| 7. | 7395470.81 | 4843105.30 |
| 8. | 7395473.88 | 4843104.69 |
| 9. | 7395474.00 | 4843101.99 |
| 10. | 7395491.38 | 4843102.72 |
| 11. | 7395491.44 | 4843092.90 |
| 12. | 7395491.48 | 4843088.28 |
| 13. | 7395495.45 | 4843111.96 |
| 14. | 7395495.64 | 4843139.27 |
| 15. | 7395507.11 | 4843144.81 |
| 16. | 7395508.96 | 4843140.96 |
| 17. | 7395497.52 | 4843135.49 |
| 18. | 7395465.06 | 4843176.17 |
| 19. | 7395472.13 | 4843179.54 |
| 20. | 7395474.16 | 4843175.21 |
| 21. | 7395482.84 | 4843179.50 |
| 22. | 7395484.69 | 4843175.72 |
| 23. | 7395513.10 | 4843117.51 |
| 24. | 7395511.97 | 4843119.84 |
| 25. | 7395515.97 | 4843121.89 |
| 26. | 7395517.13 | 4843119.49 |
| 27. | 7395565.03 | 4843155.32 |
| 28. | 7395567.52 | 4843150.17 |
| 29. | 7395574.51 | 4843153.54 |
| 30. | 7395623.22 | 4843160.71 |
| 31. | 7395624.66 | 4843157.92 |
| 32. | 7395627.05 | 4843159.22 |
| 33. | 7395625.64 | 4843161.96 |
| 34. | 7395627.04 | 4843168.41 |
| 35. | 7395628.12 | 4843165.90 |
| 36. | 7395627.27 | 4843163.33 |
| 37. | 7395630.03 | 4843164.79 |
| 38. | 7395631.02 | 4843163.07 |
| 39. | 7395630.34 | 4843162.12 |
| 40. | 7395628.44 | 4843161.12 |
| 41. | 7395631.57 | 4843169.40 |
| 42. | 7395632.94 | 4843171.43 |

| | | |
|-----|------------|------------|
| 43. | 7395635.33 | 4843169.79 |
| 44. | 7395633.96 | 4843167.76 |
| 45. | 7395640.75 | 4843232.99 |
| 46. | 7395628.71 | 4843227.10 |
| 47. | 7395627.59 | 4843226.55 |
| 48. | 7395626.59 | 4843224.21 |
| 49. | 7395624.72 | 4843223.26 |
| 50. | 7395618.38 | 4843220.04 |
| 51. | 7395617.67 | 4843217.83 |
| 52. | 7395615.42 | 4843216.73 |
| 53. | 7395614.49 | 4843213.63 |
| 54. | 7395611.24 | 4843212.25 |
| 55. | 7395610.69 | 4843210.12 |
| 56. | 7395612.52 | 4843205.52 |
| 57. | 7395619.56 | 4843203.23 |
| 58. | 7395621.74 | 4843202.52 |
| 59. | 7395624.15 | 4843203.72 |
| 60. | 7395629.14 | 4843206.20 |
| 61. | 7395633.27 | 4843208.25 |
| 62. | 7395658.90 | 4843297.65 |
| 63. | 7395654.59 | 4843297.49 |
| 64. | 7395652.26 | 4843297.21 |
| 65. | 7395648.94 | 4843295.81 |
| 66. | 7395615.71 | 4843284.43 |
| 67. | 7395613.71 | 4843280.28 |
| 68. | 7395616.93 | 4843270.94 |
| 69. | 7395616.53 | 4843266.66 |
| 70. | 7395619.22 | 4843263.50 |
| 71. | 7395621.15 | 4843258.05 |
| 72. | 7395622.02 | 4843258.35 |
| 73. | 7395624.21 | 4843252.11 |
| 74. | 7395626.91 | 4843253.04 |
| 75. | 7395626.45 | 4843254.27 |
| 76. | 7395629.04 | 4843255.09 |
| 77. | 7395628.07 | 4843257.83 |
| 78. | 7395654.83 | 4843267.20 |
| 79. | 7395656.54 | 4843262.16 |
| 80. | 7395662.83 | 4843264.47 |
| 81. | 7395660.28 | 4843272.13 |
| 82. | 7395660.73 | 4843272.39 |
| 83. | 7395658.90 | 4843277.54 |
| 84. | 7395661.06 | 4843277.66 |
| 85. | 7395661.94 | 4843277.21 |
| 86. | 7395665.36 | 4843278.27 |
| 87. | 7395670.45 | 4843275.90 |
| 88. | 7395656.93 | 4843317.05 |
| 89. | 7395554.63 | 4843160.97 |
| 90. | 7395576.18 | 4843171.03 |