

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

УВОД

Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (у даљем тексту „Плана“), представља нови „пречишћени“ документ са истом границом обухвата у оквиру које се су извршене измене текстуалног и графичког дела **основног** Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (Сл.лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 4/2016, 2017, 4/2017, 8/2017, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024 и 3/24), у складу са Пројектним задатком Наручиоца (општина Чајетина) .

Основни разлози за доношење Измена Плана су:

- измена саобраћајног решења, уз предлог нових и корекције постојећих траса сабирних улица, као и предлог решења обилазнице насељеног места Златибор;
- измена намене површина у складу са стањем на терену
- преиспитивање основних урбанистичких параметара у Правилима грађења.
- имплементирање исправки техничких грешака.

1.0 ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Овим планом уређују се и дефинишу планска решења у насељу Златибор која се односе на: рационално и одрживо коришћење земљишта, саобраћајна решења, мрежу линијских комуналних инфраструктурних система, правила регулације и парцелације, правила изградње објеката, заштиту природних и непокретних културних добара, разграничење површина јавних и осталих намена као и мере заштите животне средине.

Промене које су се догодиле у простору насеља Златибор у претходном периоду у погледу: нове изградње, просторних конфликта и демографске промене, условиле су потребу да се насеље Златибор урбанистички регулише и уреди измењеним и допуњеним планом генералне регулације.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Општине Чајетина донела је Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (бр.02-40/2024-01 од 21.03.2024.године). Саставни део Одлуке је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза је Просторни план општине Чајетина ("Сл. лист Општине Чајетина" бр. 14/2023).

ПРАВНИ ОСНОВ је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/2011, 121/2012, 42/2013, одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/19).

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

1.2. ГРАНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница плана дефинисана је Одлуком о изради (бр.02-40/2024-01 од 21.03.2024.године) и износи око **1467,64ha**.

У обухвату измене Плана, планирано грађевинско подручје заузима површину од око **1426,48 ha**.

Границе плана уцртане су у свим графичким прилозима, а посебно је дата Графичким прилогом бр.2 – Катастарско топографски план са границом обухвата плана, Р=1:5000.

1.2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата по катастарским парцелама:

У обухвату овог плана чја са којима се граничи I фаза Плана:

1328/1, 1328/2, 1328/5 (пут), 1328/4, 1346/5, 1346/4, 1346/3, 1346/2, 1347, 1348, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 1367/5, 1372/1, 1373, 1372/2, 1374, 1377, 1399, 1398/1, 1398/3, 1400, 1401, 1403, 1408, 1407, 1405, 1472 (пут), 1507/3, 7361/1, 7310/17 (део), 1541/1, 1541/2, 1570/2, 1568/1, 1570/3(пут), 1570/1, 1569/3, 1553/1 (део), 1594, 1599/1, 1592, 1591, 1580, 1579/1, 1801/1, 1801/3, 1798/1, 1800, 4398/1, 1799, 4398/1, 4398/4, 4398/2, 4398/3, 4395/3, 4395/2, 4395/1, 1798/3, 4394, 4382/1 (део), 4407, 4408/2, 4410/1, 4410/4364/2, 4363, 4362, 4357, 4358, 4350/3, 4750/2, 4364/1, 4350/1, 4346, 4341, 4340/4, 4340/3, 4340/2, 4340/1, 4332, 4331, 4321, 4194, 4193, 4152/1, 4152/2, 4152/3, 4163, 4165/1, 4166 (пут), 4167, 4168/1, 4169, 4170/2, 4170/1, 4171/2, 4172/2, 7326/1 (пут), 4084/1, 4086, 4087/1, 4087/2, 4095, 4104/1, 4106, 3987/1, 4792, 4794, 4795, 7345 (пут), 4675/1, 4675/4, 4676/5, 4676/4, 4676/3, 4676/8, 4676/7 (пут), 4676/9, 4692/1, 4694/1, 4694/6, 4631 (пут), 4630, 4629/3, 4629/4, 4629/5, 4629/6, 4629/1, 4629/2, 4628/3, 4628/2, 4628/1 (пут), 4628/7, 4628/6, 4628/5, 4628/4, 4627/2, 4627/3, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4627/7, 4627/1, 4626/1, 4626/2, 4625, 7353 (пут), 4590/2 и 4594/1, све парцеле КО Чајетина.

3881, 3872/1, 3879, 3865, 7310/10 (део), 7010/1, 7343/1 (пут), 4605/1, 7341/2, 4590/2, 3854 (пут), 3869 (пут), 3824, 3822, 3823, 3821, 3352, 3350, 3348/3, 3987 (пут), 2814, 2801, 2802, 2803, 3981 (пут), 3144, 3368, 3372, 3384 (пут), 3373, 3374/1, 3375/2, 3375/1, 3374/2, 3346, 3565, 3563, 3562, 3729 (пут), 3561, 3560, 3559, 3355/4 и 3990 (пут), све парцеле К.О.Бранешци .

Списак катастарских парцела унутар подручја са којима се граничи I фаза плана:

1333/1, 1329, 4535/42, 4535/25, 4353/159, 1368/5, 1368/2, 1368/3, 1368/4, 1368/1, 1369, 1371/1, 1371/2, 1371/2, 1371/3, 1371/4, 1371/5, 4518/2, 4518/1, 1402/2, 1402/3, 1402/1, 1475, 1474, 1473/1, 1473/2, 1478/1, 1483/1, 1484, 1472 (пут), 1487, 1488, 7324 (пут), 1505/1, 7310/17, 7357, 4400/4, 4400/3, 4401/1, 4402/6, 4402/7, 4402/7, 4402/8, 4402/1, 4406, 4411, 4412, 4417, 4410/2, 4418/5, 4361, 4359, 4360/1, 4360/2, 4356, 4354, 4353, 4351, 4349, 4347/1, 4347/2, 4336, 4333, 4334/1, 4330, 4322, 4320, 4215, 4209, 4208, 4207, 4205, 4210, 4197, 4195, 4151/1, 4141, 4140, 4136, 4164, 4131/5, 4130/1, 4130/2, 4129, 4128/1, 4127, 4126, 4125, 4124/1, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4094, 4109/3, 4108/3, 4108/2, 4108/1, 4112, 4114, 4261, 4263, 4657, 4658, 4671/2, 4673, 4666/1, 4669, 4666/2, 4674 (пут), 4624/3, 4624/19, 4624/29, 4624/28, 4631 (пут), 4624/10, 7002/2, 7344/2 (пут), 7002/1, 4618, 7310/10, 7310/9, 4617/1, 7343/1 (пут), 4614/1, 4607, 4607/1, 7342 (пут), 4595, 4594/3, 4606, 4597, 4598, 4594/2, 4594/3, 7358 (пут), 4590/19, 4588/2, 7358 (пут), 4590/8, 4589/2 (пут), 4587/2, 4586/36, 4586/369 и 4586/254 катастарске парцеле које припадају К.О.Чајетина. 4586/467,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

3822/4, 3975, 3924, 3918/6, 3918/8, 3894/8, 3894/10, 3897/13, 3894/9, 3897/16, 3893/1, 3893/2, 3889/2, 3888/1, 3883/5, 3883/1, 3868, 3869/1, 3867/2, 3866/2, 3866/1, 3866/3, 3863 (пут), 3825, 3826, 3827, 2828/2, 2828/1, 3829, 3830, 3831, 3855, 3837, 38378, 3841, 3842, 3845, 3846/1, 3846/2, 3864, 3354, 3353, 3989 (пут), 3386, 3383, 3382/2, 3382/1, 3382/3, 3356/1, 3350/2, 3352/1, 3357//1, 3357/2, 2817, 2818/1, 2818/2, 2819/1, 2819/2 (пут), 2819/3, 2819/4, 2819/5, 2819/6, 2819/7, 3987, 2818/7, 3364/3, 3364/2, 3364/1, 3364/4, 3368, 3366/1, 3366/2, 3376, 3588, 3587, 3586, 3583, 3580/2, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3649/1, 3649/2, 3648/1, 3648/2, 3654/2, 3654/3, 3661, 3685/2, 3729 (пут), 3726, 3727, 3728, 3730/3, 3730/6 (пут), 3730/1, 3730/2, 3730/3 и 3734 катастарске парцеле које припадају К.О.Бранешци.

Површина обухвата плана износи **1467,64** ha.

1.2.2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје заузима 97,0% обухвата Плана, односно **1426,48** ha. Свега 3,0% обухвата Плана, чини ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ, ван грађевинског подручја, површине **41,16** ha. То су углавном постојеће шуме у северном делу обухвата и део пољопривредног земљишта у заштитној зони од 100m локалитета „Бијеле воде“ (режим заштите II Парка природе “Златибор”).

1.3. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Прибављени услови и подаци надлежних органа и институција за потребе израде Плана су саставни део Документационе основе Плана.

1.4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана коришћене су следеће расположиве подлоге:

- Дигитални катастарски план достављен од РГЗ Службе за катастар непокретности - Чајетина (број 955-137-8/2021 од 06.01.2021.);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 10cm величина пиксела);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 40cm величина пиксела);

Коришћене подлоге су одговарајуће за потребе израде графичког и аналитичког дела Плана и омогућују дефинисање и приказ потребних елемената предвиђених за ову врсту планског документа.

1.5. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

1.5.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 14/2023)

Визија уређења планског подручја је успостављање дугорочног система одрживог развоја подручја обухваћеног Планом. То подразумева пре свега стварање економских, социјалних и друштвених услова за заустављање процеса депопулације у руралним срединама и стварање одговарајућег амбијента на читавом подручју општине Чајетина, у којем ће се обезбедити услови који су потребни за живот са јасно и реално дефинисаним перспективама развоја и планским пројекцијама, које ће се одговорно спроводити у свим сферама друштва.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Пројекција становништва

Спречавање депопулационих процеса и побољшање демографског профила на територији општине Чајетина, оствариће се кроз следеће циљеве:

- стварање повољних економских услова пре свега у руралним срединама, чиме би се утицало на повећање механичког прилива и задржавање становништва, отварањем нових радних места;
- усмеравање привредног развоја на делатности за које постоји радна снага на подручју општине; и
- усмеравање образовног, социјалног и културног развоја у циљу задржавања млађе популације.

Мрежа насеља

Концепција развоја мреже и функције насеља има основну сврху да омогући равномерну (децентрализовану) расподелу становништва чиме би се створили услови за задржавање, обнављање и унапређење постојећих насеља.

Циљеви будућег развоја мреже и функције насеља су:

- развој мреже насеља у периферном делу општине, формирањем система заједнице насеља са циљем успоравања процеса депопулације и отварања радних места за запошљавање младих и женске радне снаге;
- успостављање оптималног нивоа урбаног и руралног живљења у насељима;
- константно умрежавање и остваривање повратне везе село-град;
- контролисање процеса депопулације у већини насеља; и
- обнова и изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Циљеви унапређење руралних подручја:

- квалитетније саобраћајно повезивање села са заједницама насеља и центром Општине;
- одговарајуће комунално опремање села и сеоских насеља;
- планско лоцирање социјалних, здравствених, сервисних, услужних и помоћних образовних објеката; и
- планирање локација и уређење простора за потребе развоја сеоског туризма и привредних (пољопривредна производња и прерада) погона.

Јавне службе и услужне делатности

Циљеви развоја и организације јавних служби и услужних делатности су:

- рационализација мреже објеката јавних служби и услужних делатности, стално прилагођавање облика услуга у складу са социјалним, економским и технолошким обележјима;
- селективна дислокација, развој и побољшање опремљености у мање развијеним центрима заједнице насеља, јачање капацитета повезаности насеља која се налазе у рубним зонама општине;
- оптимална покривеност територије општине како услугама, тако и објектима јавних служби, нарочито у центрима заједнице насеља;
- разноликост понуде услуга у свим секторима;
- обезбеђивање социјалне заштите свим корисницима и једнаких услова заштите, васпитања и развоја деце;
- достизање препоручених-потребних нивоа услуга у свим сегментима јавних служби који су очекивани у овом тренутку;
- примена нових телекомуникационих и информационих технологија у сврху унапређења услуга јавних служби и услужних делатности (услуге на даљину) у удаљенијим насељима;
- реконструкција и санација школских објеката, опремање савременом опремом и коришћење сеоских школа за организовање школе у природи или летњих еко-кампова;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- изградња и реконструкција фискултурних сала, игралишта и спортских терена;

- дефинисање дугорочног програма за бригу о деци, омладини, старим и социјално угроженим лицима;

- остварити развој културе у постојећим објектима уз богатију и ширу понуду културних активности за све генерације (гостовања, изложбе, програми едукације и друго);

- обезбеђење доступности примарне здравствене заштите уз подизање квалитета услуга и опремљености (реновирање постојећих и изградња нових здравствених амбуланти и отварање апотека у насељима у којима недостају); и

- дефинисање програма за сузбијање сиромаштва, оживљавање села, подизање свести о значају бриге за децу, омладину и старе, побољшање услова живота, едукацију становништва и слично.

Циљеви унапређења спортско–рекреативне и комерцијалне понуде кроз:

- квалитетно уређење туристичке сигнализације туристичког места Златибор и читавог подручја општине Чајетина;

- реализација више зона спорта и рекреације у насељу Златибор и ширем окружењу, са диференцираним садржајима;

- изградња спортског центра „Златибор“, са стадионом, објектима фудбалског центра, фудбалским халама, атлетским стадионом, тренинг и пешачком зоном са авенијом спорта и различитом спортском понудом (голф терени, пратећи садржаји и тако даље);

- дефинисање потребе и реализација одговарајућих терена и/или игралишта у оквиру школских установа у руралним деловима; и

- формирање и функционално уређење видиковаца на Златибору и на локацијама у сеоским срединама;

Циљеви унапређења комуналних услуга обухватају:

- концентрацију услуга у центрима заједнице насеља и делимично у потенцијалним тачкама развоја сеоског туризма;

- реализацију и уређење комуналних објеката и инфраструктурних комуналних мрежа на читавој територији општине Чајетина;

- реализацију пројекта и завршетак изградње објеката који су утврђени кроз постојеће студије и анализе, у области селектовања, транспорта и депоновања отпада; и

- утврђивање начина и мера за дефинисање садржаја и планско лоцирање гробља.

Индустрија

Циљеви развоја индустрије:

- организовање пољопривредно-прерађивачке делатности у мањим/већим погонима заснованим на постојећим ресурсима према претходно усвојеним програмима;

- лоцирање према постојећој просторној дистрибуцији у оквиру планираних и/или већ формираних зона;

- дефинисање обухвата и додатно инфраструктурно опремање индустријске зоне Бранешци (Сушица) и шире, уз задржавање постојеће дистрибуције индустријских погона на осталом делу планског подручја;

- након дефинисања обухвата и позиције планираног аутопута, извршити утврђивање оптималних обухвата за привредне зоне;

- лоцирање индустријских објеката који не утичу или минимално утичу на загађење животне средине и који се базирају на одрживом коришћењу ресурса;

- остваривање ефикасније сарадње са ужим и ширим окружењем у погледу извоза/увоза сировина и полуфабриката;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- унапређење рада у свим индустријским гранама (едукација, стандардизација и увођење брендова); и
- увођење сертификата у индустријској производњи и усмеравање производа ка извозу.

Туризам

Развој туризма биће омогућен остваривањем следећих циљева:

- комплетирање постојеће туристичке понуде и њена интеграција уз развој прекограничне сарадње са БиХ / Републиком Српском, дестинације Дрина - Тара - Мокра Гора – Златибор;
- изградња нових туристичких капацитета, посебно хотела високе категорије;
- реконструкција и ревитализација улица и саобраћајница;
- формирање мреже зимских нордијских ски-стаза и летњих излетничких и планинарских стаза на теренима изнад 1000 mпv;
- изградња пратећих садржаја, уређених видиковаца и одморишта, уређење простора око Рибничког језера, изградњом комплекса спортских терена, хотела високе категорије и здравствених садржаја;
- изградња еколошког парка на међустаници „Голд гондоле“;
- развој свих видова туризма, за које постоје потенцијали на Планском подручју, зимски и летњи спортско-рекреативни туризам, здравствено-рекреативни туризам, пословно- конгресни туризам, камповање, туризам посебних интересовања (лов, спортски риболов, планинарење, параглајдинг, планински бициклизам, јахање и тако даље) еко и етно туризам, манифестациони туризам, образовни туризам, транзитни туризам и друго;
- перманентна едукација и обука угоститељских радника, туристичких водича, сеоских домаћина и чланова локалне самоуправе који се баве развојем туризма на овом подручју, у циљу повећања квалитета пружања туристичких услуга, а у складу са светским трендовима;
- додатна провера и валоризација природних и културних добара и садржаја у циљу туристичке понуде;
- приоритетно стварање инфраструктурних и економских услова за развој руралног туризма у сеоским срединама; и
- успостављање равнотеже између изграђених и урбаних делова територије и природне средине, и одрживо коришћење природних вредности, уз минимално нарушавање природне равнотеже, са нагласком на очување природних вредности.

Саобраћај

Саобраћај представља битан елемент укупног развоја, који може утицати позитивно или негативно на развој других делатности, односно у великој мери може утицати на остваривање циљева социјалног, економског и укупног функционалног развоја у простору.

Циљеви развоја саобраћаја су:

- према циљевима друштвено-економског, социјалног и укупног функционалног развоја Општине усмеравати развој друмског саобраћајног система (одржавање, ширење и унапређење стања путне и уличне мреже (детекција, контрола и управљање саобраћајним токовима);
- реконструкција и унапређење путних праваца: са највећим интезитетима саобраћајних токова, траса са израженим учешћем транзитних токова, као и траса којима се повезују постојећи и перспективни туристички садржаји, оних који су подршка развоју сеоског туризма и излетничким трасама;
- изградња и доградња недостајућих делова путне и уличне мреже, нарочито у случају насеља и општинских путева, обнављање нарушених елемената

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

постојећих улица, формирање саобраћајница које ће задовољавати функционалне захтеве у мрежи, повезивање свих делова насеља, формирање са издвајањем нових пешачких и бициклистичких површина, формирање површина за стационарни саобраћај (паркиралишта, такси стајалишта) са посебним освртом на потребе возила на хибридни или електро погон;

- изградња и доградња, са припадајућим уређењем приступних зона постојећих и планираних стајалишта јавног превоза путника, као и решење питања аутобуске станице у зони туристичке зоне Златибор (насеље Златибор), са обезбеђењем одговарајућих веза са самим насељем;

- изградња и доградња пратећих садржаја намењених корисницима пута;
- осавремењивање и организација јавног превоза путника на начин да се задовоље просторне и временске потребе локалног становништва, односно захтева посетилаца и гостију на територији општине Чајетина: мрежа линија, редови вожње, одговарајућа превозна средства, доступност ажурних информација о превозним понудама, остваривање заједничких активности које воде ка умреженом друмском и железничком саобраћају;

- увођење и ширење надзора, контроле и управљања саобраћајним токовима, формирање иновираних решења регулисања саобраћаја на постојећим саобраћајницама са циљем оптимизације функционисања друмског саобраћаја, примена савремених технологија у прикупљању, обради и презентовању података о саобраћајним токовима, са извршним елементима на саобраћајницама (детекција брзине, превоза опасних материја, метеоролошких услова, гужви и застоја); и

- повезивање постојеће пруге са комплексом „Шарганска 8“ у зони Бранешца и активно учешће у планираним активностима за реконструкцију постојеће пруге;

- израда одговарајуће студијске документације за утврђивање пешчких траса на ширем подручју ван насеља Златибор и Чајетина, као и дефинисање стандардизоване пешачке везе између ова два насеља.

Водопривредна инфраструктура

Циљеви развоја водопривредне инфраструктуре:

- редовно и инвестиционо одржавање водопривредних објеката и побољшање квалитета воде и система водоснабдевања на целој територији општине Чајетина;

- утврђивање стратешких смерница у циљу спровођења опредељења дефинисаних кроз стратешке планове, Водопривредну основу Србије и планове посебне намене који делимично обухватају простор јединице локалне самоуправе;

- заштита и унапређење квалитета вода до нивоа прописаних класа квалитета површинских вода и потпуна заштитом квалитета подземних вода намењених водоснабдевању насеља;

- очување изворишта висококвалитетне подземне воде, применом посебних мера заштите код постојећих и планираних инфраструктурних система;

- комплетирање локалне хидротехничке инфраструктуре и реконструкција дотрајале цевне мреже и објеката, као битних предуслова за развој подручја;

- израда Генералног пројекта водоснабдевања насеља у општини Чајетина, у циљу коначног дефинисања концепције водоснабдевања;

- успостављање мониторинг система за сеоске водоводе;

- увођење система контроле испуштене отпадне воде; и

- отклањање негативних ефеката и деградационих процеса проузрокованих функционисањем већ изграђених инфраструктурних система, на стање и квалитет земљишта, вода, ваздуха и грађевинских објеката на читавом подручју Плана;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Енергетика

Електроенергетика

Концепт развоја електроенергетике има за циљ обезбеђивање енергетске сигурности и правовремена улагања у одржавање и унапређење постојеће мреже, као и изградњу и ширење мреже уз повећање капацитета у складу са потребама.

Циљеви:

- повећање ефикасности у коришћењу електричне енергије;
- обезбеђење електроенергетске инфраструктуре за довољно, сигурно, квалитетно и економично снабдевање електричном енергијом свих потрошача;
- рационална употреба електричне енергије, ради спречавања депопулације насеља и омогућавања дисперзије привредног развоја;
- ревитализација и модернизација постојећих преносних капацитета; и
- развој електропреносне мреже у складу са растућим потребама и очекиваним порастом броја корисника уз увођење и оспособљавање свих функција техничког система управљања.

Гасовод

Планско усмеравање развоја и изградње гасоводне мреже омогућава стварање услова за смањење потрошње осталих облика енергије и самим тим омогућава економски повољнији и еколошки прихватљивији начин снабдевања енергијом, у складу са смерницама државних политика у енергетском сектору и у области заштите животне средине.

Циљеви:

- приоритетна гасификација урбаних насеља Чајетине и Златибора;
- обезбеђивање снабдевања природним гасом постојећих индустријских зона и планирање дефинисања траса у правцу зона чији развој је дефинисан овим Планом; и
- предузимање активности у правцу гасификације домаћинстава у свим насељима која су на инвестиционо прихватљивој удаљености од планираног магистралног гасовода.

Обновљиви извори

Циљеви остваривања потенцијала и коришћења обновљивих извора:

- израда студије о могућностима коришћења обновљивих извора енергије на подручју општине Чајетине, у складу са законском регулативом за ову област и постојећом документацијом од значаја; и
- утврђивање локација са потенцијалима на основу претходно урађене документације.

Електронске комуникације

Циљеви:

- обезбеђивање квалитетних и разноврсних савремених телекомуникационих сервиса, поред стандардних услуга, свим корисницима;
- обезбеђивање широкопојасног приступа који ће омогућити нове облике напредних сервиса (е-пословање, е-банкарство, е-трговина, е-образовање, е-здравство...);
- реализација „All IP“ трансформације мреже електронских комуникација у интегрисану IP мрежу;
- наставак већ започетог процеса трансформације из потпуно бакарне мреже у FTTC (Fiber To The Curb), FTTB (Fiber To The Building) и доминантно FTTH (Fiber To The Home);
- постизање одрживог и динамичног развоја друштва кроз стицање, пренос знања и приступ информацијама, коришћењем информационих технологија и савремене мреже електронских комуникација;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- унапређење дигиталне приступне мреже која ће омогућити „triple play“ сервисе;
- завршетак децентрализације мреже изградњом мултисервисних приступних чворова (MSAN Multi Service Access Node);
- проширење мреже на бази реалних и процењених захтева за новим прикључцима; и
- изградња линијске инфраструктуре електронских комуникација дуж инфраструктурних коридора (категорисаних путева I и II реда, локалних саобраћајница, железничких пруга).

Животна средина

- Посебни циљеви заштите и унапређења животне средине су:
- дефинисање и примена оперативних мера које ће се предузети у циљу очувања и подизања квалитета животне средине и заштите природних ресурса;
 - контролисано и плански усмерено коришћење делимично обновљивих и необновљивих природних ресурса;
 - заустављање деградације животне средине и обнова и санација стања живог света;
 - унапређење и заштита биолошког диверзитета, екосистема, разноврсности флоре и фауне, генетског фонда и његовог обнављања;
 - праћење стања отпадних вода, ваздуха и загађености земљишта;
 - формирање предуслова за остваривање заштите изворишта и водних објеката кроз дефинисање зона заштите (зона санитарног осматрања, уже зоне заштите - зона ограничења и зоне непосредне заштите - зона строгог режима), као и режима организације, уређења и коришћења простора, за изворишта за која то није утврђено;
 - поштовање утврђених мера заштите и обухвата каптираних изворишта која су евидентирана у постојећој документацији;
 - заштита и очување свих, а посебно ретких и угрожених врста;
 - заустављање деградације животне средине реализацијом стратешких опредељења по питањима: обнове и санације стања живог света, заштите природних предела амбијената и пејзажа, предузимање мера у циљу минимализовања негативних ефеката климатских промена, развојем васпитних и образовних програма у области заштите животне средине; и
 - поштовање смерница из докумената, који утврђују међународно значајна подручја (IPA, IBA, PBA) и примена ставова утврђених у оквиру међународних конвенција које дефинишу еколошке мреже (PEEN, EMERALD, NATURA 2000).

Природна добра и непокретна културна добра

План заштите непокретних културних и природних добара заснива се на реалној процени могућности и начина коришћења, у планском периоду.

Природна добра

Циљеви:

- очување амбијенталних, естетских и туристичких потенцијала на подручју Плана, посебно у деловима који су од ширег значаја;
- активно учешће у поступку проглашења Резервата природе „Велики Рзав“;
- проналажење оптималних начина за поштовања ограничења дефинисаних у оквиру Парка природе „Златибор“, уз могућност одговарајућег коришћења простора за становнике на тим деловима територије;
- стварање услова за плански мониторинг и развој информационог система заштите природе, а посебно заштићених целина и заштита ретких биљних врста, биолошког диверзитета и значајних аутентичних геоморфолошких облика и појава, на деловима територије за коју је надлежна локална самоуправа;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- заштита простора изузетних и јединствених делова природе од значаја за научне, културно-образовне, рекреативне и друге сврхе;
- заштита предела и предеоних целина карактеристичних за подручје Златибора; и
- заснивање заштите посебних природних вредности на систематском просторном, урбанистичком и еколошком планирању.

Непокретна културна добара

Циљеви:

- развијање свести о значају културног наслеђа;
- утврђивање заштитне зоне, зоне са прелазним режимом заштите простора и/или шире зоне заштите категорисаних културних добара, услова уређења и изградње у функцији презентације споменичког наслеђа и развоја локалног туризма;
- спровођење категоризације, реконструкције и интегралне заштите непокретног културног добра;
- заштита културно-историјских вредности дефинисањем програма санације и мера заштите, очувања и унапређења створених добара;
- организовање туристичке презентације постојећег културног наслеђа;
- вредновање историјских културних предела и места, као и просторних културно-историјских целина;
- заштитити карактеристичне предеоне елементе историјских културних предела: традиционалну стамбену архитектуру, ограде, зидове, живице, шуме, шумарке, регулације потока, воденице, каптиране изворе, ливаде и пашњаке и друго;
- локалитете непокретних културних добара ускладити са амбијентом, традиционалним пејзажом и природном аутохтоном вегетацијом; и
- интегрисати заштиту природе са непокретним културним добрима.

1.5.2. ИЗВОД ИЗ РПП ЗЛАТИБОРСКОГ И МОРАВИЧКОГ УПРАВНОГ ОКРУГА („Сл. гласник РС“, бр. 1/2013)

Обухват плана се налази у западном делу РПП Златиборског и Моравичког управног округа, на развојној осовини II реда уз постојећи ДП I реда, у потенцијалној секундарној агломерацији града Ужица.

Заштита и коришћење природних ресурса (део III 1.1.2 Концепција заштите и коришћења природних ресурса)

Обухват плана припада делом рејону воћарско – повртарске производње и пашњачког сточарства (Чајетина) са производним усмерењем на: говедарство месно – млечног типа и овчарство месног типа, за пласман живе стоке, меса, млека и прерађевина за масовну потрошњу (индустријске млекаре и кланице). Приоритетно је укрупњавање и опремање фарми објектима за силажу и безбедно одлагање стајњака, мелиорација и заштите ливада и пашњака;

Део планског обухвата (Златибор) представља рејон усмерен на заштиту биодиверзитета – подручје заштићених добара и еколошки значајних подручја;

Развој становништва, мреже насеља и јавних служби (део III 2.1.1 Пројекција кретања становништва)

До 2025. године у Општини Чајетина очекује се благи пад становника (4%), а оквирна пројекција становништва предвиђа за општину Чајетина укупно 15000 становника. За изнете процене могућа су одступања уколико дође до значајнијег социо – економског развоја.

Мрежа центара и насеља (део III 2.1.1)

Регионални просторни план предвиђа вишестепену хијерархију центара у мрежи насеља. У првој хијерархијској равни су регионални центри Ужице и Чачак, у

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

другој хијерархијској равни су субрегионални центри Горњи Милановац и у одређеној мери Пријепоље и Пожега.

Општински центар Чајетина се налази у трећој хијерархијској равни, док је за насеље Златибор планирано да се развија као микроразвојни центар са специфичним функцијама.

Просторна организација индустрије (део III 2.1.1.3)

Концепција развоја привреде предвиђа развој Чајетине као општинско привредно – индустријског центра. Препорука за изградњу индустријских зона је да се формирају на неразвијеном и девастираном подручју и то у Чајетини је предвиђено формирање укупно 3 привредне зоне. Планирана површина две гринфилд зоне је 324,40ha (Бранешко поље и Шљивовица) и једне мешовите (гринфилд/браунфилд) зоне површине 5,1ha (Индустријска зона у Чајетини).

Просторна организација туризма и уређење туристичких и рекреативних простора (део III 2.1.1.3)

Планско опредељење је да се делови туристичких дестинација, као и други туристички простори, плански организују преко туристичких рејона у којима се може формирати интегрална туристичка понуда (до доношења акта о утврђивању туристичке регије у складу са Законом о туризму). Простор Златиборско и Моравичког управног округа плански је диференциран на четири туристичка рејона по принципу просторно-технолошких целовитих функционалних целина са једанаест целовитих међусобно интегрисаних комплекса туристичке понуде и плански рангиран на туристичка места (до доношења акта о одређивању туристичких места у категорије од I до IV у складу са Законом о туризму)

Златибор са Златарско – Пештерским (Сјеничким) рејоном представља просторно – функционалну спону са туристичким рејоном Тара – Ваљевско-подрињске планине – Рудник, Полимља са Јадовником (на југозападу) и Моравица – Драгачево са Голијом (на истоку). Главна туристичка понуда рејона развијаће се у Ужицу и општинским центрима Чајетина, Нова Варош, Ариље и Сјеница. Туристички ресурси (природне и културне вредности) Чајетине и Златибора су етно села у окружењу, парк природе Мокра Гора, језерима у окружењу, туристичким комплексима, Торничким скијалиштем и планинама.

Као приоритетна активност планом је предвиђен развој туризма кроз консолидацију опремељености капацитетат и боље организације и коришћења постојеће туристичке понуде планинског и здравственог – wellness центра на Златибору.

Инфраструктурни системи (део III 2.1.1.5)

Саобраћај

Планирана је изградња новог путног правца исток – запад са формирањем бициклистичких стаза.

Водопривреда

Планирана је изградња централног ППОВ у југозападном делу обухвата Измене плана ПГР Златибор.

Енергетика

У обухвату плана се налазе две ТС 220 kV. Планирана је изградња нове ТС 220kV ван насеља Златибор у близини Бистрице.

Планиран је наставак изградње разводног гасовода транзитног карактера ка Црној гори радног притиска изнад 50bara.

Заштита природе

Планирана је заштита и формирање Парка природе Златибор који се у обухвату ПГР Златибор налази у северозападном делу плана. У области третмана комуналног отпада опредељење је удруживање у систем регионалне депоније Дубока – Ужице.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Смернице за израду планских докумената и друге развојне документације за подручје Регионалног просторног плана

РПП Златиборског и моравичког управног округа предвиђа разраду простора обухваћеног ПГР Златибор Просторним планом подручја посебне намене туристичке дестинације Златибор – Златар (са сливним подручјем акумулација Кокин Брод и Врутци).

**1.5.3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
(„Сл. гласник РС“, бр. 80/2010);**

Природа, еколошки развој и заштита (део V)

Простор ПГР Златибор у Просторном плану РС у делу природа, еколошки развој и заштита евидентиран је као високопланинско подручје (са средње планинским окружењем) од националног значаја.

Елементи животне средине (део V 1.2.1)

Туристички центар Златибор евидентиран је као подручје угрожене животне средине (са повременим прекорачењем граничних вредности и туристичке зоне са прекомерним оптерећењем простора). За ова подручја се планира спречавање даље деградације животне средине као ограничавајућег фактора развоја. Подручја квалитетне животне средине (шумска подручја, ливаде и пашњаци, туристичке зоне контролисаног развоја) треба резервисати и чувати од загађења из стратешких разлога.

Заштита и одрживо коришћење природног наслеђа (део V 1.3.2)

У наредном периоду, а на основу претходних истраживања и валоризације биће дефинисани статус, просторни обухват и режими заштите за Златибор. У циљу јачања прекограничне сарадње РС у области заштите природе, у наредном периоду Златибор има посебан значај у оквиру кластера заштићених подручја дефинисаних EMERALD мрежом, који представљају основу националне еколошке мреже и европске еколошке мреже NATURA 2000.

Заштита и унапређење предела (део V 1.3.4)

Златибор је у ППРС препознат као простор у којима је квалитет предела и физичке структуре насеља Златибор од посебног значаја за развој.

Просторни развој туризма и однос према заштити (део V 3.1.5)

Евидентирано је занемаривање социјалних садржаја туризма, посебно рекреације и спорта. Недостају садржаји високе туристичке понуде (голф терени и сл). Недостатак регионалног функционалног структурирања ће се превазићи формирањем туристичких кластера са целовитом сродном туристичком понудом и посебних туристичких простора у оквиру кластера. Златибор се издваја као примарна туристичка дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде: Дрина – Тара – Златибор.

Регионална приступачност (део V 3.2.1)

Приступачност простора Златиборске области према густини путне и железничке мреже, времена до тржишта и просечног времена путовања до најближих регионалних центара оцењена је испод просека (8 – 10 комбинованих индикатора).

Према предложеним стратешким приоритетима Златиборска област претрпеће значајне позитивне ефекте у погледу доступности услед реализације активности на државном путу I реда, (изградња аутопута, Е-763) део руте 4 (SEETO): Београд - Чачак - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница (Дуга пољана) - Бољаре (граница са Црном Гором) и активности на постојећем државном путу I реда (коридору аутопута, Е-761) Појате - Крушевац - Краљево - Чачак и даље Пожега - Ужице - Котроман (граница са Босном и Херцеговином) (Е-761);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Коришћење обновљивих извора енергије

Златиборска зона је препозната као погодна зона са потенцијалима енергије ветра за изградњу ветроелектрана.

1.6. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

Подручје Плана налази се у средишњем делу територије општине Чајетина. Обухвата делове КО Бранешци и КО Чајетина, укупне површине 1467,64ha. У обухвату плана налазе се државни путеви IB реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семегњева.

1.6.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Опште карактеристике простора

У геоморфолошком погледу, подручје Плана и непосредног окружења карактерише заталасана висораван, са средње високим планинама. Издваја се планина Златибор и врх Торник (1496 мнм). Хидрографску мрежу чини поток Обудојевица који се улива у језеро.

Клима овог подручја припада умерено-континенталном типу, са утицајем планинске климе, која се карактерише оштрим зимама и прохладним летима. Количине падавина су релативно мале са годишњим просеком око 990 mm. Климатске карактеристике представљају погодност за развој зимског и летњег туризма.

Простор је покривен травнатим покривачем, пашњацима, ливадама, њивама и шумом. Богатство и разноликост флоре и фауне карактерише читаво подручје.

Геолошку грађу чине бројне литостратиграфске јединице, сложене унутрашње грађе и међусобних односа.

Идентитет подручја представља препознатљив предео и карактеристични, аутентични пејзажи.

Инжењерско геолошке и хидролошке карактеристике простора

На основу добијених резултата истраживања, извршена је геотехничка рејонизација терена у погледу подобности и ограничења. Основни критеријуми су: стабилност терена, носивост, угроженост од подземних и површинских вода, лежишта грађевинског материјала и минералних сировина. Подручје Измене Плана припада **геотехничком рејону III** кога карактерише планински терен, са надморским висинама које се крећу од 800-1300 m. Нагиби терена су велики, а могу бити већи и од 20°. Овај рејон је изграђен од комплекса седимената дијабаз-ројначке формације, комплекса ултрабазичних и базичних магматских стена јурске старости, комплекса вулканогено-седиментних стена тријаске старости, комплекса плутонита миоценске старости и комплекса метаморфних стена карбонске старости.

Стање природне средине подручја Измене Плана је такво да представља значајан развојни потенцијал овог подручја. Карактеришу је добри услови за здрав живот, туризам, планинску и брдску пољопривреду (сточарство, воћарство и др.). Ово подручје карактеришу нешто тежи морфолошки услови за успостављање комуникација. Ово подручје је недовољно истражено за потенцијална рудна налазишта.

На простору у обухвату овог плана, Министарство рударства и енергетике, Сектор за геологију и рударство одобрио је:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Сагласност на пројекат одрживог коришћења природних ресурса подземних вода							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Датум издавања	Y коорд.	X коорд.
E-130	Општина Чајетина	Чајетина	Извориште Краљев Трг на Златибору, Бунар ИЕБТ-1/11, општина Чајетина	Питка вода	25.11.2014.	7395637,0 00	4843290, 000
						7395614,0 00	4843335, 000
						7395638,0 00	4843314, 000
						7395654,0 00	4843315, 000
						7395660,0 00	4843300, 000
E-64	ХТП Олимп доо	Чајетина	Простор ХТП Олимп на Златибору, (ИЕБО-1/09), општина Чајетина	Подземне воде	16.12.2011.	7396120,0 00	4843300, 000
						7396165,0 00	4843445, 000
						7396335,0 00	4843400, 000
						7396285,0 00	4843300, 000
E-63	Interchem-Nim doo	Чајетина	Извориште Хемел на Златибору, општина Чајетина	Подземне воде	25.11.2011.	7394579,0 00	4844942, 000
						7394677,0 00	4844941, 000
						7394702,0 00	4844926, 000
						7394648,0 00	4844740, 000
						7394479,0 00	4844748, 000

Истражна поља							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Период трајања	Y коорд.	X коорд.
V-1400	ХТП Олимп доо	Чајетина	Извориште хотела Олимп, општина Чајетина	Подземне воде	31.5.2021 – 31.5.2023.	7396159,000	4843450,000
						7396254,000	4843426,000
						7396313,000	4843410,000
						7396359,000	4843398,000
						7396506,000	4843397,000
						7396506,000	4843039,000
						7395975,000	4843040,000
						7395978,000	4843269,000
V-1356	ЈКП Водовод Златибор	Чајетина	Извориште насеље Златибор, општина Чајетина	Питка вода	22.3.2021 – 22.3.2023.	7396120,000	4843320,000
						7395875,000	4843235,000
						7395880,000	4843505,000
						7396175,000	4843500,000
						7396120,000	4843320,000

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

V-1534	VSV Ing doo Beograd	Чајетина	Izvorište Sara na Zlatiboru, opština Čajetina	Питка вода	28.11.2022.	7396266,000	4843690,000
						7396478,000	4843559,000
						7396413,000	4843469,000
						7396258,000	4843448,000
						7396190,000	4843495,000
						7395194,000	4843580,000
V-1530	Стан Пројект дoo Београд	Чајетина	Извориште предузећа "Стан Пеoјект доo Београд" на Златибору, општина Чајетина	Питка вода	23.1.2023 – 23.1.2025.	7395942,000	4842965,000
						7396144,000	4842971,000
						7396193,000	4842773,000
						7395956,000	4842744,000
V-1200	Иконић доo	Чајетина	Извориште насеље Златибор, општина Чајетина	геотермална енергија	27.11.2019 – 27.11.2021.	7396180,000	4843450,000
						7396180,000	4843620,000
						7396540,000	4843620,000
						7396360,000	4843410,000
Експлоатациони простор							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Период трајања	Y коорд.	X коорд.
EPR- 31/21	Teikom doo	Чајетина	Извориште у кругу хотела Букег на Златибору, општина Чајетина	питка вода	14.5.2021 – 14.5.2026.		

Оверене резерве					
Назив објекта	Назив предузећа	Локалитет	Извориште	Y коорд.	X коорд.
ИЕБТ-1	Teikom doo	Златибор	Теиком	7395910	4842906
ИЕБТ-2	Teikom doo	Златибор	Теиком	7395877	4842949
HEMEL-1/09	INTERCHEM - HIM DOO JAGODINA	Златибор	INTERCHEM-HIM	7394640	4844930
IEBT-1/11	OPŠTINA ČAJETINA	Златибор	KRALJEV TRG	7395623	4843316
B-1	LATINKA JEREMIĆ UR KEDAR I ZLATIBOR	Златибор	KEDAR 1	7395875	4843669
IEBO-1/09	HTP OLIMP ZLATIBOR	Златибор	HTP OLIMP	7396182	4843360

1.6.2. ДЕМОГРАФСКИ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

Анализа демографске структуре има за циљ да одреди што реалнију демографску основу за просторно-физички и урбани развој насељених места.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

План генералне регулације насеља Златибор у свом подручју обухвата делове делове насеља Бранешци и насеља Златибор.

На посматраном подручју у обухвату плана генералне регулације у периоду од 40. година забележен је постепен пораст становника. У последњем међупописном периоду број становника се повећао за 240 или за 8%.

У склопу сагледавања будућих демографских промена треба нарочиту пажњу обратити на повезаност пораста становништва и промене у структурама становништва. Пораст становништва нам не пружа довољно информација ако истовремено не сагледамо и промене које се дешавају у различитим структурама становништва, као што су старосна, образована и економска структура.

У демографском погледу старосна структура становништва представља важан чинилац у кретању становништва, служи за анализу постојећег становништва и статистичка предвиђења. Старосна структура становника не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе, као на пример потребе за предшколским и школским установама, указује на потребе у улагања у структуру здравствене и социјалне заштите.

УПОРЕДНИ БРОЈ СТАНОВНИКА

Табела 1

Подручје	Укупан број становника				
	Пописи становништва			Попис 2011.	Попис 2022.
	1981.г.	1991.г.	2002.г.		
Општина Чајетина	17.098	15.905	15.628	14.745	14.585
ПГР Златибор	1.237	1.668	2.344	2.821	3.060
Остала насеља	15.861	14.237	13.284	11.924	11.503

Извор податка – Упоредни преглед броја становника - РЗС Београд

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПРЕДХОДНИМ ПОПИСИМА

Табела 2

Подручје	Година	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Златибор	1991.	1.684	78	81	288	95	108	867	70	97
		100%	4,6 %	4,8%	17,1%	5,6%	6,4%	51,5 %	4,2%	5,8%
	2002.	2.344	60	63	322	136	170	1.245	90	258
		100%	2,6 %	2,7%	13,7%	5,8%	7,3%	53,1 %	3,8%	11%
	2011	2.821	86	88	275	113	208	1.437	210	404
		100%	3%	3,1%	9,7%	4%	7,4%	51%	7,4%	14,3%

Извор података – Пол и старост пописи 1991. и 2002.– РЗС Београд

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПОПИСУ ИЗ 2022.ГОД.

Табела 3

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
Општина Чајетина	14.585	445	426	1309	550	661	6528	1121	3546
	100%	3,0%	2,9%	9,0%	3,8%	4,5%	44,8%	7,7%	24,3%
ПГР Златибор	3.060	107	97	283	120	125	1438	235	655
	100%	3,5%	3,2%	9,2%	3,9%	4,1%	47,0%	7,7%	21,4%

Извор података – Пол и старост попис 2011.– РЗС Београд

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

У међупописном периоду 2011 - 2022 године забележен је пораст становника на посматраном подручју. Према попису из 2011. године, у захвату плана, забележено је 15,8% становника млађих од 15 година од укупног становништва, док је становништво старо 65 и више година било 14,3%. Пописом из 2022. године, број млађих лица до 15 година остао је у истом проценту на 15,9%, док се број становника од 65 и више година порастао је на 21,4% према попису из 2022. године, и тиме је удео старих у укупној популацији већи од удела младог становништва. У оквиру обухвата плана као и на подручју општине Чајетине бележи се повећан број становника преко 65. година, што представља општи тренд старења становништва Србије у последње три деценије. Демографске процене указују да старење становништва Србије биће праћено интензивним старењем, услед значајног продужења просечног људског века. Порастом најстаријег становништва значајно се повећавају здравствене и социјалне потребе старих. Поменути процес захтева даљи развој појединих система економског, здравственог и социјалног обезбеђења становништва и убрзано прилагођавање друштва и простора специфичностима животних услова и потреба које се јављају у старости.

На основу индикатора демографске старости, становништво у захвату ПГР Златибор, сврстава се у 5 стадијум – демографска старост.

Промена броја и просечна величина домаћинства

Промене броја домаћинстава на планском подручју, које су од значаја за изградњу бројних насељских садржаја – станова, комуналних система, нових радних места, условљене су променом укупног броја становника и раслојавањем домаћинстава.

Просечна величина домаћинства смањивала се од пописа до пописа, 1991.год. 3,1 члана, према попису 2002.год. 2,9 члана, према попису 2011.год. 2,8 члана, да би према последњем попису 2022 године износио 2,3 члана.

КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА

ПО ПОПИСНИМ ПЕРИОДИМА ОД 1991.ГОД./2022.ГОД.

Табела 4

Подручје	Број домаћинстава				Просечна величина домаћи.				Број станова			
	1991.	2002.	2011.	2022	1991.	2002.	2011.	2022.	1991.	2002.	2011.	2022
ПГР Златибор	540	807	1.019	1.285	3,1	2,9	2,8	2,3	1.653	3.126	6.347	8.116

Повећањем броја становника у захвату плана дошло је до повећања и броја домаћинстава за 21% 2022 године. Истовремено у посматраном подручју дошло је до повећања у броју станова за 22%. Просечан број чланова по домаћинству је 2011 године износио 2,8 члана, према попису 2022.године дошло је до процеса раслојавања домаћинстава и просечан број чланова је износи 2,3 члана по домаћинству. Процес раслојавања домаћинства наставиће се и у планском периоду. Процена је да ће се просечан број домаћинстава и станова повећати и у будућем периоду.

РЕЗИМЕ БАЗНОГ ПЕРИОДА

Табела 5

1. Демографски показатељи	
Укупан број становника по попису 2011.	2.821
Укупан број становника по попису 2022.	3.060
Укупа пад – стопа пада/пораства	239

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

2. Индикатори демографске старости	
Просечна старост становништва Попис 2022.	45,3
Млади до 20 година	19,8
Млађи од 40 година	42,1%
Старији од 60 година и више	29,08%
Индекс старења	0.70
Стадијум демографске старости	V стадијум-демографска старост
3. Домаћинства	
Укупан број домаћинстава попис 2022.год.	1.285
Просечна величина домаћинства	2.3

Пројекција становништва

Приликом прављења пројекције становништва у урбанистичком планирању дају се максималне вредности у броју становника до краја планског хоризонта, првенствено што се оставља простор за виши степен комуналне и инфраструктурне опремљености.

ПРОЈЕКЦИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ДОБНИХ ГРУПА СТАНОВНИШТВА
ЗА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПГР „ НАСЕЉЕ ЗЛАТИБОР“, 2030. ГОДИНЕ

Табела 6

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР	3.500	105	105	315	105	175	1.715	280	700
Златибор	100%	3%	3%	9%	3%	5%	49%	8%	20%

Према очекиваним променама броја становника на подручју Плана генералне регулације Златибор, треба планирати и сразмерно повећање броја и структуре домаћинства. Тако би по пројекцији броја становника до 2030.год, очекивани број домаћинстава био:

ОЧЕКИВАНИ БРОЈ ДОМАЋИНСТАВА

Табела 7

ПГР Златибор	Број домаћинстава			Просечна величина домаћинстава		
	2011.	2022.	2030.	2011.	2022	2030.
	1.019	1.285	1.400	2,8	2,3	2,4

ДРУШТВЕНО ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ, УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Друштвено – економски развој важан је показатељ, јер пружа одговор о односу привредно активних и неактивних лица и потенцијалним условима за привредни развој. Активно становништво је најважнија економска категорија становништва. Она обезбеђује егзистенцију укупне популације и чине је две групе: активни који обављају занимање (запослени) и активни који не обављају занимање.

Однос учешћа активних и издржаваних лица, директно зависи од полне и старосне структуре, као и од саме економске моћи одређеног подручја. Када је реч о структури становништва општине Чајетина према активности, треба истаћи да активно становништво чини 45 % укупног становништва. Од тог броја 97% је становништво које обавља неки облик занимања. Са друге стране, економски активно незапослено, тј. издржавано становништво, учествује у укупној популацији посматраног подручја са 3%.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Општина Чајетина спада у групу средње развијених општина, развој подручја се заснива на туризму, пољопривреди, текстилној индустрији, лакој индустрији у области пластике и метала и дрвнопрерађивачкој индустрији.

ЗАПОСЛЕНИ ПО ДЕЛАТНОСТИМА ЗА 2022. ГОД.

Табела 8

Делатности	Број запослених	Удео %
Пољопривреда, шумарство и рибарство	58	0,9%
Рударство	11	0,17%
Прерађивачка индустрија	1305	20%
Снабдевање ел.енергије и воде	271	4,2%
Грађевинарство	498	7,7%
Трговина	723	11,2%
Саобраћај и складиштење	164	2,5%
Услуге смештаја и исхране	1762	24,4%
Информисање и комуникације	21	0,32%
Финансијска делатност	34	0,52%
Пословање некретнинама	34	34/
Стручне научне, техничке и иновационе делатности	160	0,52%
Административне делатности	176	2,7%
Државна управа	287	4,5%
Образовање	278	4,3%
Здравство	338	5,3%
Уметност, забава и рекреација	221	3,4%
Остале услужне делатности	88	1,4%
УКУПНО	6429	100%

Просечна зарада у општини износи 73.910 дин. што представља 76% истог показатеља за Републику Србију и 94% је од просека за Златиборски округ. Укупан број запослених у планском подручју износи 6.429 становника, највећи број је запослен у области туризма, тј. 24,4% запослено је у услужним делатностима, затим у области трговине 11%.

Услужне делатности су у директној зависности од понуде и потражње, тако да представљају динамичну категорија која се релативно лако формира, али је подложна и брзом затварању услед недостатка потражње. Приказани подаци су подложни честим, сезонским променама и треба их у том погледу узети са резервом.

Туризам

Општина Чајетина припада туристичком кластеру Западна Србија (Тара-Златибор), а уједно категорији дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде. У стратегији развоја туризма Републике Србије, Златибор је у категорији врло тражених регионалних центара зимског туризма. Златибор спада у ред водећих планинских подручја са учешћем од преко 24% у укупном броју ноћења, регистрованих у планинским местима у Србији.

У основном смештају Златибора на првом месту су хотели, а следе одмаралишта, апартманска насеља, и националне куће. Видови туристичке понуде на подручју општине Чајетина су: здравствени туризам, зимско - спортско – рекреативни, образовно – рекреативни, викенд, етно, транзитни, конгресно – пословни, ловни и риболовни.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ТУРИСТИ И НОЋЕЊА ТУРИСТА НА ЗЛАТИБОРУ

Табела 9

година	Доласци домаћих туриста	Ноћења домаћих туриста	Доласци страних туриста	Ноћење страних туриста	Укупан број долазака	Укупан број ноћења
2010	88039	352583	16785	51641	104824	404224
2015	114493	456161	33879	10059	148372	556751
2020	135925	511043	21712	64665	157637	575708
2021	161024	545502	43555	116210	204579	661712
2022	237583	845696	72465	200910	310048	1046606

Према последњим расположивим подацима . Републичког завода за статистику, на Златибору су остварени следећи резултати регистрованог туристичког промета: Укупан број туриста домаћих и страних постепено се повећавао последњих 20 година. Укупан број туриста 2022. године износио је 310.048 туриста што је 8% од долазака туриста у Србији и 64% у оквиру региона Златиборске области, учешће домаћих туриста варира уз блажи пораст, а учешће иностраних туриста је у значајнијем порасту. Ноћења туриста укупно износи 1046606 што је 8% од ноћења у Србији; у односу на ноћења у свим планинским местима Србије, Златибор учествује са 24,06%. Ови подаци представљају званично регистрован туристички промет, док је укупан промет, према проценама Туристичке организације Златибор, знатно већи.

1.7. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана површине 1.467,64 ха чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ (1.314,54ха) и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (153,10ха). У оквиру грађевинског подручја налазе се:

- површине и објекте ЈАВНЕ НАМЕНЕ (173,02ха) и
- површине ОСТАЛИХ НАМЕНА (1003,83ха)

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја чине: пољопривредно, шумско и водно земљиште.

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 11.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%
Површине за јавне намене	1003,83	68,4
Површине осталих намена	173,02	11,8
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја- пољопривредно земљиште	153,10	10,4%
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	1.467,64	100,0%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Постојеће ЈАВНЕ НАМЕНЕ на територији обухваћеној Планом чине објекти образовања, здравства, управе и администрације, комуналних објеката, зелених и спортско-рекреативних површина, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, укупне површине око **173,02 ha**.

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ чине објекти и површине за:

- становање и туризам
- туризам
- центре и услуге
- верске објекте
- приватне зелене и спортско-рекреативне површине и
- приватни аеродром.

укупне површине **1003,83 ha**

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 12

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8
Образовање	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0
Управа и администрација	0,56	0,0
Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	2,86	0,2
Сорт и рекреација	18,07	1,2
Зеленило	35,95	2,4
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	113,69	7,7
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%
Становање и туризам	300,60	20,5
Туризам	55,56	3,8
Центри и услуге	2,83	0,2
Верски објекти	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (прив. аеродром)	-	
Спорт и рекреација	628,56	42,8
Парк-шума	15,18	1,0
Неизграђено грађ. земљиште	137,69	9,4%
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,10	10,4%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ чини 9,4% подручја Плана, односно **137,69ha**. Ово земљиште је намењено за развој и унапређење садржаја у функцији туризма са пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

Остало земљиште, ван грађевинског подручја чине пољопривредно и шумско земљиште које у постојећем начину коришћења земљишта заузима површину од **153,10ha** што представља око 10,4% територије ПГР.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ

У обухвату плана налазе се државни путеви IB реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором и државни пут IIB реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семењева.

Државни пут IB реда бр. 23 пружа се радијално у границама плана, по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Део насеља западно од државног пута IB реда бр. 23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута IIB реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут. Као значајније улице издвајају се и улице Ћалдов пут и Миладина Пећинара (ван деонице у наведеном прстену), Алексе Поповића, Улица Спортска и Крфска.

Основни недостатак уличне мреже је у неправилном концепту уличне мреже и недовољној развијености уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина. У централној зони насеља (шира зона Краљевог трга) постоје комфорне пешачке површине.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама као и на издвојеним паркинг просторима и у регулационим профилима улица.

Аутобуска станица функционише на ободу пешачке зоне између улица Миладина Пећинара и Рујанске.

Западно изван границе плана налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд - Пожега - Златибор - Пријепоље - државна граница са Црном Гором. Друмска веза насеља Златибор са железничком станицом Златибор остварује се преко државног пута према Семењеву.

ВОДОПРИВРЕДА

Водоснабдевање

За потребе водоснабдевања Златибора и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" на Златибору и разводне водоводне мреже. Садашњи капацитет постројења за пречишћавање воде износи 120 l/s.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 m³.

Извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба, постоји мањак резервоарског простора и потребно је извршити реконструкцију дела водоводне мреже због старости и недовољног пречника.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 mm. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 mm и сабирном мрежом пречника ф 200 mm. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде без пречишћавања до потока Обудовица. Део санитарних отпадних вода одводи колектор ф 300 mm који се излива без пречишћавања у Честарски поток. У деловима где нема фекалне канализације, отпадне воде се уводе у појединачне или заједничке септичке јаме.

Нарочито велики проблем представља испуштање санитарних отпадних вода у потоке без пречишћавања, што је недопустиво обзиром на карактер насеља.

Атмосферска канализација изведена је само у централном делу насеља и уведена је у поток Обудовица.

Регулација водотокова

Поток Обудовица регулисан је у укупној дужини од око 1000 m. Узводно од језера регулисан је у дужини од око 300 m. Изведено је бетонско правоугаono корито. Низводно од језера поток је зацевљен у дужини од око 400 m и са отвореним бетонским коритом у дужини око 300 m.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА

Потрошачи у обухвату плана се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 110/35/10 kV "Златибор 2", односно 35/10 kV "Златибор 1" и "Златибор 3" које су водовима 35 kV повезане са трафостаницама "Златибор 2", "Чајетина" и "Рибница".

У захвату плана, од електроенергетских водова налазе се далеководи 110kV, 35kV и 10kV, као и кабловски водови напона 10 kV и 1 kV.

Локација ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се налази са леве стране државног пута IB реда - пута Ужице - Нова Варош, на падинама испод врха Главуца. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решено је снабдевање електричном енергијом целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже. Капацитет трафостанице је 31,5 MVA, а у коначној фази ће бити 2x31,5 MVA. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод по принципу улаз-излаз.

Водови 35 kV у обухвату плана реализовани су као надземни, а мањим делом и као подземни. Планира се њихово каблирање, односно изградња нових кабловских водова 35 kV: "Златибор 2" - "Златибор 4", "Златибор 4" - "Чајетина", "Златибор 2" - "Сушица". Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима. Локација на графичком прилогу дата је оријентационо.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју плана је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. На предметном подручју трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажне бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталираних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења, дотрајалост и др.).

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Подручје плана припада АТЦ "Златибор" која је повезана са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже која је смештена у објекту поште у центру насеља.

Већи део примарне мреже је изведен кабловима са ваздушно-папирном изолацијом и претплатничком петљом >1,5km што онемогућава широкопојасне сервисе са протоцима већих брзина. Извршена је њена реконструкција само у централној зони насеља. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса. Не постоји изграђен Кабловски дистрибутивни систем у захвату плана.

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Остварено је добро покривање насеља и околине нивоом сигнала довољним за неометано коришћење услуга (GSM, UMTS) како у објектима тако и на отвореном простору.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојеће инсталације гасоводног система у обухвату плана су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника Ø273 mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор;
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Златибор“, $P_{ul}/P_{iz}=50/4$ bar, $Q=10\,000\text{ m}^3/\text{h}$, на кп. бр. 4469/2 КО Чајетина;
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Планирано је измештање ГМРС „Златибор“ на нову локацију на кп. бр. 3987/3 КО Чајетина у складу са развојним плановима ЈП „Србијагас“ и општине Чајетина, због оптималног коришћења простора у обухвату плана генералне регулације. Ова локација се налази ван обухвата али уз саму границу обухвата плана генералне регулације.

На кп. бр. 4469/2 КО Чајетина, на којој се тренутно налази ГМРС „Златибор“, планирана је изградња мерно регулационе станице (МРС) „Златибор“ са карактеристикама: $P_{ul}/P_{iz}=16/4$ bar, $Q=10\,000\text{ m}^3/\text{h}$. На овај начин ће се транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar на делу између кп. бр. 4469/2 и 987/3 КО Чајетина преквалификовати у дистрибутивни гасовод радног притиска до 16 bar.

ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Природна добра

Подручје Плана налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја Републике Србије «Златибор», у оквиру кога се налазе:

- подручје Емералд мреже Златибор (RS0000034);
- подручје од међународног значаја за биљке (ИПА подручје) Златибор;
- одабрано подручје за дневне лептире (ПБА подручје) Златибор 30;

Овај простор обухвата северни део подручја плана.

Непокретна културна добра - У обухвату Плана налазе се УТВРЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА и ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ. Мере заштите, начин уређења и коришћења ових простора прописане се на основу Услови надлежног завода за заштиту споменика културе.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

2. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1.1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА - ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Планирана намена површина генерално обухвата ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ – ван грађевинског подручја

Укупно планирано ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ обухвата површину око **1.426,48ha**.

У оквиру ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА укупне површине **41,16ha** или 2,8% подручја Плана, налази се углавном шумско земљиште.

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ, дефинисано је границом грађевинског подручја, по правилу границом постојећих катастарских парцела и користиће се према планираној намени земљишта одређеној Графичким прилогом бр.4 - Планирана намена површина.

Површина планираног земљишта у граници грађевинског подручја износи 1426,48ha и представља 97,20% укупног обухвата. Планирану претежну намену земљишта у грађевинском подручју чине површине јавних и осталих намена према процењеним потребама.

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 13.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.426,48	97,2%
Површине за јавне намене	1003,83	68,4	420,13	28,6%
Површине осталих намена	173,02	11,8	1.006,35	68,6%
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја- Шумско земљиште	153,10	10,4%	41,16	2,8%
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 14

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.426,48	97,2%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8%	420,13	28,6
Образовање	1,73	0,1	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0	0,87	0,1
Управа и администрација	0,56	0,0	1,12	0,1
Комуналне делатности и	2,86	0,2	4,97	0,3

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
инфраструктурни објекти				
Сорт и рекреација	18,07	1,2	130,00	8,9
Зеленило	35,95	2,4	98,95	6,7
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре (јавни путеви, тргови, АС, аеродром)	113,69	7,7	182,49	12,4
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%	1006,35	68,6%
Становање и туризам	300,60	20,5	547,03	37,3
Туризам	55,56	3,8	217,75	14,8
Центри и услуге	2,83	0,2	10,79	0,7
Верски објекти	1,10	0,1	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (паркинзи и гараже)	-	-	3,80	0,3
Спорт и рекреација	628,56	42,8	216,65	14,8
Парк-шума	15,18	1,0	9,22	0,6
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4%	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,13	10,4%	41,16	2,8%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0%

Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ обухватају објекте и површине:

- ОБРАЗОВАЊА – 1,73ha
- ЗДРАВСТВА – 0,87 ha
- УПРАВЕ И АДМИНИСТРАЦИЈЕ 1,12 ha
- КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЕ – 4,97 ha
- СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ – 130,00ha
- ЗЕЛЕНИЛА – 98,95ha
- Мрежу и објекте САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (јавни путеви, терминали - аутобуска станица, аеродром, и др), површине 182,49 ha.

Укупна планирана површина јавних намена износи око **420,13ha**.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА – обухватају:

- ЗОНЕ СТАНОВАЊА са туристичким садржајима – 547,03ha
- ТУРИСТИЧКЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 217,75ha
- ОСТАЛЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 10,79ha
- ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ – 1,10ha
- Површине и објекте јавних намена у приватном власништву: спортско рекреативне површине и објекти, зеленило, паркинзи и гараже – 229,67ha

Укупна планирана површина осталих намена износи око **1.006,35 ha**.

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - Планиране површине ван грађевинског подручја, у обухвату Плана, чини шумско земљиште укупне површине **41,16ha** (2,8% обухвата Плана).

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ПЛАНИРАНО ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (ван грађевинског подручја)

Табела 15

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-	153,10	10,4%	41,16	2,8%
Пољопривредно земљиште	32,10	2,2%	/	/
Шумско земљиште	121,00	8,2%	41,16	2,8%
УКУПНО ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ	153,10	10,4%	41,16	3,7%

ПРЕТЕЖНЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ – МОГУЋНОСТИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ

У оквиру правила уређења и грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ.

ДОМИНАНТНА НАМЕНА је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу НАМЕНА ПОВРШИНА.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су компатибилне намене које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

Преглед могућих компатибилних намена основним, приказан је у табели 16.

Табела: 16

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ КОМПАТИБ. НАМЕНА	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Омладински културни центар	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Зеленило	Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	Становање и туризам	Туризам	Центри и услуге	Верски објекти	Шуме, воде
Образовање	•	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	+
Здравство	+	•	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+
Спорт и рекреација	+	+	+	+	•	+	+	+	-	-	+	+	+
Саобраћајни објекти	-	-	+	-	-	•	+	+	-	+	+	-	+
Зеленило	-	-	-	-	+	+	•	-	-	-	-	-	+
Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	-	-	+	-	+	+	+	•	-	-	-	-	+
Становање и туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	+	+

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	-	•	+	+	+
Центри и услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+
Верски објекти	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	•	+
Шуме, воде	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	•

2.1.2. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

ЦЕЛИНА 1 – ЗЛАТИБОР ЦЕНТАР, P=132,57ha;

Целина Златибор центар обухвата централни, препознатљиви предео и амбијент насеља Златибор као туристичког места. Туристичке локације, хотеле, ресторани, и јавне просторе: Краљев трг, Језеро са пешачким шеталиштем, централним парком „Краљева вода“ и парком „Палисад“. Ово је целина са потенцијално угроженим еколошким капацитетом (висока концентрација туриста, активности и изграђених објеката).

Планира се унапређење саобраћајног решења и паркирања. Планира се реконструкција, проширење и изградња нових јавних садржаја и туристичких капацитета у зони магистрале. Потребно је унапредити квалитет простора изградњом објеката високих естетских захтева, ауторском архитетуром и природним материјалима. Целину уредити стилски доследним урбаним мобилијаром којим је потребно нагласити посебност и препознатљивост простора.

Подцелина 1.1 Тржни центар Златибор; Налази се између улице Миладина пећинара и Краљевог трга. Подцелина је карактеристична по скученој пешачкој зони и објектима са комерцијалним и угоститељским садржајима. У оквиру подцелине налазе се и Краљев трг хотели и угоститељски објекти. Краљев трг је 2009. године реконструисан, поплочан и уређен новим осветљењем и мобилијаром чиме је повећана активност на тргу и у летњем и зимском периоду.

Планира се постепена трансформација комерцијалних намена у јавне намене: галерије, културне центре и сл.

Подцелина 1.2 Нови центар Златибор; Обухвата постојећу аутобуску станицу и пијацу. Простор карактеришу неуређене саобраћајне површине и пешачка неповезаност са осталим садржајима у самом центру Златибора.

Планира се измештање аутобуске станице и изградња комерцијалних садржаја који би проширили понуду центра Златибора.

Подцелина 1.3 Краљева вода; Обухвата вештачко језеро са пешачким шеталиштима, централни парк „Краљева вода“, репрезентативне објекте - виле чије је уређење и одржавање подређено амбијенталној целини. У овој целини се налазе објекти јавних служби, здравствена станица, станица МУП-а и поште. Значајне локације хотелског туризма су Хотел „Дунав“ и Одмаралиште „Ратко Митровић“ и новоизграђена вила „Пина“.

Целина је значајна за очување идентитета места с обзиром на историјски значај, објекте и садржаје који се у њој налазе. Планира се измештање јавних служби МУП-а и здравствене станице и трансформација простора и садржаја у комерцијалне садржаје.

Подцелина 1.4 Скијалиште Обудовица; Наслања се на сам центар насеља Златибор. У оквиру подцелине функционише скијалиште са ски лифтом. У оквиру ове целине планирана је изградња почетне станице гондоле ка скијалишту Торник.

Подцелина 1.5 Палисад; обухвата простор између улице Миладина Пећинара и тржног центра Златибор. У оквиру целине налази се уређени парк хотели „Палисад“ и „Мона“ репрезентативни садржаји златиборске туристичке понуде.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Планирана је изградња нових туристичких капацитета у северном делу подцелине на локацији „Путева Ужице“.

Подцелина 1.6 Спортски центар Језеро; Обухвата фудбалски стадион и тениске терене. Планира се даље уређење комплекса у циљу достизања потребних стандарда.

Подцелина 1.7 Краљеви конаци; Обухвата апартманско насеље високог квалитета са објектима изграђеним у карактеристичном планинском архитектонском стилу. У оквиру насеља постоје заједнички садржаји: уређени отворени простори, рецепција, паркинг, мала сала и др.

Подцелина 1.8 Чигота; Обухвата туристичке локације хотел „Озон“ и специјалну болницу за болести штитасте жлезде и метаболизма „Златибор“. У оквиру ове подцелине налазе се мањи појединачни објекти намењени туризму – приватне виле.

Подцелина 1.9 Магистрала Запад; У оквиру ове подцелине налазе се локације хотела Олимп, туристичко - спортски комплекс Таи Ваи, спортски центар Швајцарија и планирани спортски терен Гранд са парковским окружењем. У оквиру ове целине планира се уређење тематског парка који би употпунио садржаје и туристичку понуду Златибора.

Подцелина 1.10 Магистрала Исток; У оквиру ове подцелине налази се локација хотела Зеленкада и туристичког кампа. У овој подцелини планирана је изградња нове аутобуске станице са јавном гаражом и другим пратећим садржајима. Такође планирана је изградња нових спортских садржаја који би активирали овај део насеља Златибор.

ЦЕЛИНА 2 – ЗЛАТИБОР НАСЕЉЕ, P=343,07ha;

Целина Златибор насеље представља простор претежне намене туризма и становања који трпи највеће промене у грађеној средини. Трансформација традиционалног туристичког насеља са индивидуалним вилама у шуми борова трансформише се у простор високих густина изграђености.

У оквиру ове целине планира се нова изградња према могућим просторним и еколошким капацитетима.

Подцелина 2.1 Голија У овој подцелини планирана је изградња објеката јавних намена: новог објекта МУП-а, Туристичке организације Златибор, и здравствене станице.

Подцелина 2.2 Стари Палисад у оквиру ове подцелине налази се простор перспективан за утврђивање заштите градитељског наслеђа – група репрезентативних вила. Такође у подцелини се налази и традиционално формиран локални центар са парком и спортско рекреативни простор игралишта. Карактер подцелине је планиран да се очува изградњом објеката у функцији становања и туризма ниских густина. Једини простор који се издваја је зона објеката високих густина између улица Кирџијске и Ћалдовог пута.

Подцелина 2.3 Слобода Налази се у средишњем делу Златибора северно од центра. У овој целини се налазе туристичке локације одмаралиште „Сунчани брег“ и дечије одмаралиште „Златибор“. У северном делу налазе се објекти дечијег обданишта и основне школе. Целина је препознатљива по објекту цркве Преображења Господњег, која се налази у јужном делу подцелине, а која је видљива из центра Златибора. У обухвату целине налази се објекат трафостанице 35kV који представља ограничавајући услов развоја ове подцелине.

Подцелина 2.4 Расадник Представља потез уз градску магистралу – државни пут IB реда бр.23. Карактеристика простора је правилно формирана урбана матрица са значајним неизграђеним земљиштем. У оквиру ове целине планирано је формирање парка уз планирану аутобуску станицу и спортског центра и заокруживање зоне становања са туризмом.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Подцелина 2.5 Јелена Анжујска Ово је простор у коме је започето формирање туристичког насеља. Ограничавајући елемент за урбани развој и изградњу је постојање електроенергетског коридора. Планира се даља изградња туристичких капацитета са новим локалним центром за овај део насеља Златибор.

Подцелина 2.6 Споменик Обухвата отворени простор са уређеном туристичком стазом до споменика. Планира се даље уређење парковских површина, шетних стаза и других садржаја пасивне рекреације.

Подцелина 2.7 Камаљ Простор изграђен породичним кућама и вилама са туристичким комплексом. Даљи развој подразумева даље уређење и надградњу већ изграђених простора и формирање заштитног појаса зеленила на неприступачним деловима који нису предвиђени за даљу изградњу.

Подцелина 2.8 My Village Ово је простор изграђеног туристичког насеља. Планира се проширење исте намене.

Подцелина 2.9 Обудовица Обухвата простор око потока Обудовица. Плански формирано насеље са малим могућностима даљег урбаног развоја и простор отворених простора за рекреацију.

Подцелина 2.10 Рујно – Ђурковац Представља изграђени простор са израженом трансформацијом објеката високих густина у зони контакта са центром Златибора.

ЦЕЛИНА 3 – ЗЛАТИБОР ПЕРИФЕРИЈА, P=992,00ha;

Целина 3 обухвата рубну зону, насељеног места Златибор. Претежно становање и туризам ниских густина и руралног становања са туризмом које је окружено великим површинама пејзажно обликованог зеленила и рекреативним површинама. У овој целини планиран је спортски аеродром.

Ова целина је подељена на подцелине: 3.1 Зова, 3.2 Око, 3.3 Караула, 3.4 Јеврејско брдо, 3.5 Потоци, 3.6 Шиповик, 3.7 Гајеви, 3.8 Еко Фарма, 3.9 Миладина Пећинара и 3.10 Рујан.

2.1.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.1.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Површине и објекти јавне намене обухватају површине и објекте који се користе за јавне потребе, односно оне које су од општег интереса. У Плану су посебно утврђени постојећи и потребни капацитети објеката и земљишта за потребе обављања делатности и послова јавних служби, институција, установа и предузећа:

1. Образовање и васпитање;
2. Здравство;
3. Култура;
4. Спорт и рекреација;
5. Зеленило;
6. Управа и администрација;
7. Комуналне делатности и
8. Објекти комуналне инфраструктуре;

Услови и правила за уређење и правила за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре користе се:

- за директно спровођење и реализацију на основу овог плана;
- за израду урбанистичких пројеката, када је то предвиђено овим планом;
- као смерница за израду Планова детаљне регулације у обухвату ПГР-а;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Капацитети (просторне потребе) јавних служби су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва планским документима вишег реда.

Уколико се укаже потреба за реализацију површина и објеката јавне намене за које овим планом нису дефинисани регулациони елементи, ради се План детаљне регулације.

Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичком прилогу **бр. 5 - План регулације и грађевинских линија.**

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката јавне намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"</i> , а према потреби и на локацијама у оквиру осталих компатибилних намена земљишта, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају претежну намену у оквиру које се развијају; Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку јавну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене;
Компатибилна намена	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> ; Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у свим односима;
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу да се граде и у оквиру једне грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене	У оквиру планираних површина јавне намене могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова и правила овог плана; Површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене одређена је према стандардима,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта јавне намене је 600m², осим уколико је посебним правилима другачије дефинисано. Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници за изградњу објекта јавне намене је 15,0 m; Свака грађевинска парцела за изградњу објекта јавне намене, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко парцеле приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни и 5,5 m за двосмерни саобраћај. Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) мора имати минималну површину парцеле и ширину уличног фронта за сваку планом дефинисану зону; Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројекта парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону: - решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену и - уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума. Такође могуће је формирање грађевинске парцеле чија је ширина уличног фронта мања од минимално прописане у случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта. Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела; Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројекта у зависности од обухвата и својинских односа;
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - положајем предње грађевинске линије у односу на регулациону линију пута, минимум 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а минимум 6,0m уколико је планирано управно паркирање; - минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле: - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m3,0 m; - са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m 1,0 m; - минималним одстојањем од других објекта на парцели Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије; Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле; За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује изразом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену;
Спратност и висина објекта – Сlike 1, 2, 3, 4	Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри. Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 m; Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова; Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m; Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укупан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике; Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укупан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање; Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља; Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзитета, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара. Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи; изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи. Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену; Максимална дозвољена спратност објеката јавне намене је П+3; Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова; Поткровља могу да имају надзитке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама; Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима); Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене је 80% Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели (Слика 6)	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри ; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, стазе, платои, дечја игралишта, и други); Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије;
Кота пода приземља објекта	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;
Минимални степен комуналне	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
опремљености	Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева: - обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину; - прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације; - уређење партера (минималног зеленила); - уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15 степени. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² у затвореном простору. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада на објектима јавне намене, прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимална површина под зеленилом је 20% површине парцеле;
Одводњавање атмосферских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
Ограђивање грађевинске парцеле	Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	Елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице; Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин: 1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, - 1ПМ на 70 m ² корисног простора; 2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца; 3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1ПМ на 100 m ² корисног простора;
Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит (Слика 5);	Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу; Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m Испади на објекту (еркери, балкони, лође надстрешнице без стубова, венци и сл) могу прелазити: - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m; - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m; За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле; Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта; Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда;
Кровне равни и венац крова	Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе), у

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	оквиру сопствене парцеле; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: 3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); 3.2. Мере заштите природних добара; 3.3. Мере заштите непокретних културних добара; 3.4. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса); 3.5 Мере енергетске ефикасности; 3.6 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС, бр. 125/2004).
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;

2.1.3.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Општа оцена стања развијености основних јавних служби на Златибору је позитивна и пружа добру основу за даљи развој становништва. Капацитети јавних служби су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва, те Просторним планом општине Чајетина и другим планским документима вишег реда. У насељу Златибор услуге јавних служби, установа и центара делом задовољавају становници околних сеоских насеља и центре заједница села: Рибница, Семеђево, Водице, Доброселица, Шљивовица, Гостиље, Рожанство и др.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ

ПРЕДШКОЛСКО ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

Објекти и површине намењени предшколском васпитању и образовању су они у којима се обезбеђује организовани боравак, васпитање и образовање деце предшколског узраста (0-6 година). У обухвату плана постоји један објекат предшколског васпитања и образовања вртић „Радост“ у целини Голија. Објекат има око 700m² и налази се на парцели површине око 0,35ha.

Према демографској пројекцији развоја до 2030. године, на територији Плана живеће 105 деце узраста 0-6 година (предшколски узраст). Капацитет установе ће задовољавати осим насеља Златибор и околна сеоска насеља за укупно око 180 деце. За планирани обухват од 70% деце и према општим стандардима за ову намену (8 m²/кориснику за објекат и 25-30 m²/кориснику за земљиште) потребно је око 1400m² објеката и око 0,45ha земљишта. Ради задовољења стандарда могућа је доградња и проширење постојећег објекта, као и уређење отворених простора за игру и боравак деце. Није планирано увећање површина одређених за ову намену.

При пројектовању и изградњи објекта и простора предшколског васпитања и образовања обавезна је примена Правилника о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу („Сл. гласник РС“, бр. 50/1994 и 6/1996). Обавезна је примена одговарајућих стандарда безбедности деце у погледу простора и опреме која се уграђује у просторе у којима деца бораве.

ОСНОВНОШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ

Објекти и површине намењени основношколском васпитању и образовању су они у којима се обезбеђује настава и боравак деце основношколског узраста (7-15 година).

У обухвату Плана постоји једна подручна основна школа у којој је организована настава у осам разреда: ОШ „Димитрије Туцовић“ у целини Голија. Школа има око 300 ученика, а настава је организована у две смене. Објекат има око 750 m² школског простора, а постојећи комплекс школе обухвата око 1,13 ha. Према демографској пројекцији развоја до 2030. године, на територији ПГР-а живеће 315 деце старости 7-15 године (основношколски узраст). Према општим стандардима за ову намену (8 m²/кориснику објекта и 25 m²/кориснику земљишта) потребно је око 2500 m² објеката и око 0,78 ha земљишта за школски комплекс. Ради задовољавања стандарда и норматива школског простора могуће је проширење и доградња објекта школе. У току је изградња физкултурне сале која ће допринети достизању законских норматива.

При пројектовању и изградњи објекта и простора основног образовања и васпитања обавезна је примена Правилника о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл. гласник РС“, бр.4/1990);

ОСТАЛИ ВИДОВИ ОБРАЗОВАЊА

У обухвату плана нема организованог средњег, вишег и високог образовања и према плановима вишег реда ови садржаји се не планирају као обавезни у Златибору. Могуће је формирање одговарајућих стручних школа или одељења из области угоститељства и екологије. Обезбеђивање простора за потребе ових намена могуће је у оквиру намена становања и туризма и комерцијалних зона.

ЗДРАВСТВО

Објекти и површине намењене за здравство су они у којима се обезбеђује здравствена заштита грађана, очување и унапређење здравља грађана, спречавање, сузбијање и рано откривање болести порведа и других поремећаја здравља.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Потребно је обезбедити капацитете који ће задовољити пружање услуга домицилном становнишву насеља Златибор и насеља у окружењу. Додатне капацитете је потребно обезбедити с обзиром на потребе туриста.

Здравствена заштита обезбеђена је на нивоу примарне здравствене заштите у оквиру здравствене амбуланте „Златибор“ површине 390 m² на земљишту површине око 0,08 ha. Здравствена амбуланта са апотеком функционише у саставу Дома здравља Чајетина, Здравственог центра Ужице. Постојећи просторни капацитети не задовољавају постојеће потребе насеља као туристичког центра.

Планира се пренамена постојећег и изградња новог објекта здравствене станице на земљишту површине око 0,70 ha у целини Голија - Чоловића брдо, а у оквиру групе објеката јавних намена уз једну од главних саобраћајница у насељу. Простор постојећег објекта планира се за пренамену у одговарајуће садржаје Градског центра Ц2.

Здравствене услуге лечења и рехабилитације у болничким условима на секундарном и терцијарном нивоу се пружају и у оквиру специјалне болнице за болести штитасте жлезде и болести метаболизма „Златибор“. Површина специјалне болнице је билансирана у оквиру намена туризма.

При пројектовању објеката и простора намењених за здравство обавезно је усклађивање са Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене заштите („Сл. гласник РС“ бр. 43/2006, 112/2009, 50/2010, 79/2011 и 22/2013).

У оквиру ове намене могућа је изградња објекта Омладинског културног центра.

КУЛТУРА

На Златибору нема објеката и простора намењених претежно за културу – позориште, биоскоп, дом културе, галерија и сл., а за ове потребе користе се простори Дома културе у Чајетини. Делатност културе и спорта обавља ЈП „Културно спортски центар Чајетина“. Културне активности, догађаји и манифестације које се организују на Златибору су Културно лето на Златибору, дочек Нове и Српске нове године на Златибору.

Планира се изградња објекта „Отворена кућа Златибор“ (билансиран у оквиру површина управе) са делом за садржаје културе и организовања културних програма: филмских фестивала, изложбе, поставке и сл. У оквиру објекта Отворена кућа Златибор предвиђа се вишенаменски простор (сала са бином за 250 гледалаца) погодна за културна дешавања и манифестације у функцији развоја туризма.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Развој спорта и организоване рекреације, подразумева мрежу терена, зона и објеката који просторним размештајем, капацитетом, уређењем и опремљеношћу, испуњавају прописане критеријуме и стандарде за бављење врхунским спортом, активном и пасивном рекреацијом.

Просторне могућности, предеоне и климатске карактеристике и очуваност природних вредности Златибора су изузетан потенцијал и ресурс за одрживо планирање и коришћење простора за спорт и рекреацију.

У оквиру планског подручја дефинисане површине за спорт и рекреацију:

- спорт и рекреација јавне намене;
- спорт и рекреација остале намене;

СПРОТ И РЕКРЕАЦИЈА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине од јавног интереса за намене спорта и рекреације подразумевају оне које се користе за активности и делатности које кроз учешће

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

становника имају за циљ побољшање физичке спремности и духовног благостања. То су простори за организацију и вођење спортских такмичења, обучавање за бављење спортским активностима и планирање и вођење спортских активности, организовање спортских приредби, обезбеђење и управљање спортском опремом и објектима и друго.

Спортске јавне активности, манифестације и турнире у насељу Златибор организује ЈП „Културно спортски центар Чајетина“.

Постојећи и планирани објекти и простори спорта и рекреације јавне намене су одређене *Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"*:

- **СЦ 1** Општински спортски центар (стадион Језеро са тениским теренима,
- **СЦ 2** Скијалиште Златибор - комплекс скијалишта Обудовица;
- **СЦ 3** Јавни спорт и рекреација са додатним садржајима;

СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекти спорта и рекреације; - спортских терена, игралишта и дворана;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - објекти пословања (седиште спортске организације); - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће; - објекти трговине; - објекти здравства; Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремништа и оставе за опрему, као и пратећих објеката саобраћајне и комуналне инфраструктуре (паркинзи, гараже, трафо-станице и др.). Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m ² . Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m ² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;
Услови за грађење спортских објеката	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР	
парцеле	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	0,30
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР	
Претежна намена	Скијалиште је уређена јавна површина, погодна за организовање скијања и специјализованих зимских спортских активности са објектима уређајима и опремом чије је коришћење односно изградња од јавног интреса. Скијалиште Златибор је намењено за рекреативно скијање, скијашку обуку (углавном деце и омладине) и за специјализоване зимске спортске активности (санкање, спуштање гумама итд.) које се организују на посебно уређеним и обележеним стазама- ски и санкалишним полигонима. Могуће је двоаменско коришћење скијалишта, у летњем периоду за потребе рекреације (пешачке и бицикличке стазе и друге специфичне рекреативне активности) У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекти спорта и рекреације - ски стазе, ски полигони, биатлон и други садржаји, као и сервисни објекти скијалишта, - жичара и ски лифтова; - базена и купалишта - аква парк;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће; - објекти здравства; Могућа је изградња објекта за потребе одржавања скијалишта, изнајмљивања ски опреме, ски-школа, спортских сервиса, спремишта и оставе за опрему. угоститељства и других комплементарних намена услуга

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР	
	Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m². Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;
Услови за уређење скијалишта	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013); Скијалишта морају бити уређена у складу са Законом о јавним скијалиштима („Сл. гласник РС“, бр. 46/2006); Правилником о минималним техничким условима за уређење, обележавање и одржавање скијалишта („Сл. гласник РС“, бр. 46/2011); Правилником о техничким нормативима за особне жичаре („Сл. лист СФРЈ“, бр. 29/1986); Правилником о техничким нормативима за ски-лифтове („Сл. лист СФРЈ“, бр. 2/1985); Могуће је опремање пратећим мобилијаром : клупе, канте за отпатке и сл. Сви елементи опреме и мобилијара морају нагласити посебност и препознатљивост простора, морају бити унифицирани и стилски доследни и од природних материјала.
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	0,10
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса;

СЦ3 ЈАВНИ СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА	
Претежна намена	Јавни спорт и рекреација са додатним садржајима подразумева простор за спортско-рекреативне активности уз максимално очување пејзажних и предеоних вредности. Због очувања аутохтоности и предеоних вредности у овој зони само је условно дозвољена изградња објеката. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - аква парка у подцелини 3.1-Зова; - спортских терена и игралишта на отвореном; - шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије - угоститељски објекти за исхрану и пиће; - објекти пословања (седиште спортске организације); - објекти здравства; Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремништа и оставе за опрему. Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m². Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
Услови за грађење спортских објеката	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СЦЗ ЈАВНИ СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА	
парцеле	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	0,10
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине за намене спорта и рекреације остале намене подразумевају оне које се користе за активности и делатности професионалног спорта, комерцијалних туристичких и приватних садржаја.

Постојећи и планирани објекти и простори спорта и рекреације остале намене су одређене *Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"*:

- СП 1 Спортски центри;
- СП 2 Спортски терени;
- СП 3 Рекреација са додатним садржајима;
- СП 4 Рекреација;

СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ	
Претежна намена	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекти спорта и рекреације; - спортских терена, игралишта, затвореног стадиона и дворана (са главним и помоћним теренима и гаражом); - базена и купалишта - аква парк;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - објекти пословања (седиште спортске организације); - угоститељски објекти за смештај исхрану и пиће; - објекти трговине; - објекти здравства; Могућа је изградња објекта специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ	
	Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m². Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
Услови за грађење спортских објеката	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађ. парцеле	0,30
Минимални степен комуналне опремљености	обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;
СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	
Претежна намена	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - спортских терена и игралишта на отвореном; - спортских објеката и затворених спортских дворана; - забавни спортски садржаји (панорамски точак, панорамски

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	
	лифт и сл.)
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - објекти пословања (седиште спортске организације); - угоститељски објекти за исхрану и пиће; - објекти трговине; - објекти здравства; Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремништа и оставе за опрему. Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m². Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
Услови за грађење спортских објеката	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	0,10
Минимални степен комуналне опремљености	обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	
	телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8м;

СП3 РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА	
Претежна намена	Рекреација са додатним садржајима подразумева простор за спортско-рекреативне активности уз максимално очување пејзажних и предеоних вредности. Због очувања аутохтоности и предеоних вредности у овој зони само је условно дозвољена изградња објеката. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - спортских терена и игралишта на отвореном; - шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије; - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће; - објекти пословања (седиште спортске организације); - објекти здравства; - објекти становања (СТ 4 – становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља) Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремништа и оставе за опрему. Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m ² . Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m ² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
Услови за грађење спортских објеката	Спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
Индекс изграђености грађевинске парцеле	0,10
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса;

СП4 РЕКРЕАЦИЈА	
Претежна намена	Простори одређени за рекреацију су предвиђени за развијање рекреативно здравствених активности стазама здравља. биатлон стаза, трим стазе, пешачке и бицикличке стазе, санкалишта уз минимале интервенције у простору. Због очувања аутохтоности и предеоних вредности у овој зони само је условно дозвољена изградња објекта. У оквиру планиране претежне намене могуће је уређење простора: - шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом (Образовне путање, Стазе за бициклизам, Стазе за зимске спортове, Стазе уз речне токове, ; - надстрешнице, одморишта и склоништа од природног материјала; - излетишта са уређеним простором за припремање хране (уређени простори за роштиљ, дрвеним столовима и столицама, посудама за отпатке и чесмом)
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: - просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице; Могућа је изградња објекта специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему. Мах. БРГП објекта пратеће намене је 150 m². Изузетно могућа је

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СП4 РЕКРЕАЦИЈА	
	изградња објеката компатибилне намене са више од 150 m ² БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
Услови за уређење простора за рекреацију	Простори за рекреацију морају бити уређени одговарајућом туристичком сигнализацијом према Правилнику о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Сл. гласник РС“, бр. 22/2010 и 102/2011);
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П;
Индекс изграђености грађ. парцеле	0,05
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева препорука: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса;

ЗЕЛЕНИЛО

Озелењавање је врло значајан елемент у планирању туристичког центра Златибор. Концепција уређења је заснована на принципу који задовољава заштитне и пејзажно естетске захтеве.

Уређење зеленила планског подручја, према еколошким принципима подразумева:

- максимално поштовање и очување аутохтоног садржаја простора;
- забрану уношења алохтоних врста;
- усклађивање нових садржаја са принципима одрживог развоја;

Систем зелених површина планског обухвата чине:

- **Зеленило у оквиру површина јавне намене;**
- **Зеленило у оквиру површина осталих намена;**

Зеленило у оквиру површина јавне намене

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Јавно зеленило је зеленило у оквиру насељених целина које се плански сади и/или одржава. Златибор поседује значајне површине под јавним зеленилом. Планом се предвиђа задржавање постојећих простора и потеза јавног зеленила уз њихово опремање и даље уређење. У будућем развоју потребно је, пре свега, укључење датих елемената јавног зеленила у оквиру мањих простора спорта и рекреације у ободним деловима насеља, како у оним са сталним становништвом, тако и у подручјима туристичког смештаја. Поред тога потребно је радити на проширењу и очувању дрвореда и другог уличног зеленила.

Ову врсту зеленила на подручју плана чине:

1. паркови;
2. скверови и тргови;
3. специфично – заштитно зеленило;

1. Паркови

Парковске површине су карактеристичне за шумске пределе на простору Златибора. Активирање минималним интервенцијама које су у складу са принципима одрживости, поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Овакав вид рекреације као што су паркови, може међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона Златибора. Пожељно је формирати их у различитим облицима и величинама и са различитим начином обликовања, који ће уједно имати и карактер окупљања али и активирања појединих квартова и блокова.

Паркови у обухвату плана су:

- Централни парк Краљеве воде;
- Парк Споменик;
- Парк Гранд;
- Парк Златни бор;
- Парк Палисад;
- Парк уз дечје одмаралиште;
- Парк изнад цркве;
- Насељски паркови;

Централни парк Краљеве воде као специфичност и обележје простора Златибора, уређиваће се поштујући постојеће зеленило као доминантно. Парк се састоји из више целина.

Услови уређења парковских површина:

- извршити валоризацију и картирање постојећег растиња и урадити биолошку оснису терена као подлогу за даље уређење парка;
- водену површину (језеро) у оквиру Централног парка, интегрисати пејзажно и функционално у ткиво парка;
- применом природних материјала и поштовањем високих естетских захтева у обликовању овог простора, не сме се нарушити просторна равнотежа са околином;
- на основу вредновања простора, могућа је изградња, уређење и постављање: пешачких и бициклистичких стаза са одмориштима на местима са повољном визуром, терена за мини голф, дечијих игралишта на трави, амфитеатара, фонтана, чесми, споменика, спомен обележја, мањих приземних отворених партерних објеката намењених одмору (павиљони) максималне површине 25м²;
- могуће је уређење тематских забавних паркова типа дино парк, као и научно-образовног центра Теслин торањ, на локацији парка Гранд;
- могуће је уређење парка у Тић пољу преко пута пратећим садржајима: спортски биатлон центар и аква парк;
- могуће је уређење парка Споменик пратећим садржајем: ботаничка башта са

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

пратећим објектима ради очувања и инапређивања гено фонда дрвенастим и зељастим аутохтоним или алохоним врстама специфичних фитогеографских, таксономских и еколошких особина;

- дозвољено је опремање урбаним елементима: елементима визуелних комуникација, елементима јавне расвете, клупама за седење, корпама за смеће и сл;
- Сви наведени елементи урбане опреме и мобилијара морају нагласити посебност и препознатљивост простора, морају бити унифицирани и стилски доследни;

Насељски паркови су мале површине парковског, блоковског, потезног зеленила и фрагменти пејзажно уређених шума. Основна функција овог зеленила је очување микроклиматских услова и интегрисање намена у окружењу.

Правила уређења :

- извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама;
- уређење ових површина укључује (према капацитету): фонтана, приземних отворених партерних објеката – павиљона, увођење елемената урбане опреме: клупе, канте за смеће, расвета, користити природни материјал који ће носити препознатљив печат амбијенталности, детаље разрадити кроз детаљне планове уређења партера;

2. Скверови и тргови

Скверови и тргови су пејзажно и функционално интегрисане површине. У оквиру предметног захвата планира се формирање следећих скверова:

- Трг Златибор;
- Трг код цркве;
- Сквер на улазу у Краљеве конаке;
- Сквер код споменика;
- Трг између Калмана и Браће Секулић;

и други мањи тргови који, у зависности од положаја и локације могу да буду намењени и јавном паркирању

Правила уређења се усклађују са микролокацијским условима и окружењем.

3. Специфично – заштитно зеленило

Заштитни зелени појас јесте зеленило у јавној намени, које се сади или одржава дуж путева, око простора са могућим штетним утицајем или високим степеном потребе за изолацијом, на подручјима са јаким ветровима или ерозијом земљишта. У случају Златибора обавезно је очување постојећег заштитног зеленила до државног пута I реда број 21 у оквиру планираних целина, и других саобраћајница, као и уз планирани аеродром. Очување и неговање заштитног појаса неопходно је и на подручјима захваћеним ерозијом или ветровитим местима на планинским косама.

Заштитни линијски путни појас - заштитно зеленило у зони Државног пута I реда бр.21 и уз остале саобраћајнице - има естетско-заштитну функцију и улогу да апсорбује штетне гасове и честице. Потребно је извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама. Препорука је увођење врста отпорних на аерозагађење. Уређење овог зеленила мора да задовољи услове несметане изградње и функционисања саобраћајница (*не смеју се садити саднице инвазивног и јаког корена*).

Заштитно зеленило око аеродрома - Ова категорија зеленила треба да буде уређена на начин како би истакла значај објекта испред којег се налази, а и повезала читав блок у коме се налази, са окружењем.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Зеленило у оквиру површина осталих намена

Парк - шуме су постојеће и планиране шуме у оквиру грађевинског подручја предвиђене за обликовање пејзажа и повећање степена уређења на начин да буду доступне туристима. С обзиром на заштитну и естетску функцију, дозвољено уређење ових шума биће у складу развијања различитих видова рекреације и одмора са минималним нарушавањем постојећих природних вредности.

Правила уређења су следећа:

- извршити валоризацију постојећег зеленила, потребну реконструкцију, преобликовање и повезивање целокупног простора у интегралну целину - парк шуму;
- дозвољена је изградња бициклистичких, пешачких стаза, трим стаза, са одмориштима и пратећим мобилијаром. То су стазе здравља које чине комуникациону матрицу у повезивању центра, становања и излетничких пунктова и простора ван захвата плана;
- дозвољено је формирање забавних паркова, што подразумева сталну или повремену поставку елемената и опреме забавних паркова, изградњу пратећих објеката, уређење партерних површина. Основни циљ је понуда атрактивних облика забаве за децу свих узраста уз могућност коришћења током целе године. Обавезно је пејзажно уређење у оквиру планираних забавних и спортско рекреативних садржаја;

УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА

Објекти и површине за намене управе и администрације су они који се користе за потребе државне и општинске управе, као и јавних јавних предузећа и служби: управе МУП-а, Туристичке организације, Метеоролошке станице Златибор.

На Златибору постоји приземна синоптичка метеоролошка станица са службом. У складу са принципима развоја насеља планирано је оснивање станице за мониторинг животне средине у непосредној близини метеоролошке станице. Укупна површина за ову намену (метеоролошка станица и станица за мониторинг) је 0,35ha.

Према Условима РХМЗ (бр.922-3-94 од 4.07.2024.г.), око метеоролошке станице Златибор утврђена је зона заштите пречника 300m, са следећим правилима и мерама заштите, уређења и коришћења простора:

- У заштитном појасу од 300m није дозвољена градња или реконструкција објеката чија висина прелази један десети део његовог растојања од метеоролошког круга;
- Вештачки извори топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила), могу се подићи на удаљености већој или једнакој 100m од метеоролошког круга.

Наведена правила и ограничења у заштитној зони Метеоролошке станице Златибор односе се на планирање изградње нових и реконструкције постојећих објеката, као и планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

У оквиру површина намењених управно-административним функцијама планира се изградња објекта „Отворена кућа - Златибор“ која би се користила за потребе општинске управе и одржавања културних и других манифестација на Златибору.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Комуналне зоне и објекти комуналне инфраструктуре су површине и простори за обављање комуналних услуга, делатности комуналних предузећа и обезбеђивање рада комуналне инфраструктуре (снабдевање водом за пиће, пречишћавање и одвођење атмосферских и отпадних вода, снабдевање гасом и топлим водом, одржавање чистоће на површинама јавне намене, одржавање јавних зелених површина, одржавање јавног осветљења, управљање комуналним отпадом, управљање пијацама, уређење и одржавање гробља и друго).

Пијаца

Пијаца – тржница је простор намењен за снабдевање становника и туриста, животним намирницама, традиционалним производима, сувенирима и сл, у виду отворених и покривених тезги и павиљона или велике централне хале.

Планира се измештање постојеће локације пијаце и уређење и изградња нове отворене пијаце на локацији површине око 2690m².

ЈКП Златибор

У подцелини Рујан дуж државног пута налази се локација ЈКП Златибор која се користи за депоновање зимске ризле, комуналне опреме и другог материјала. Планира се даље уређење уз изградњу потребних објеката на овој локацији у површини од око 0,90ha.

Аутобуска станица

Аутобуска станица подразумева површине намењене за прихват и отпрему аутобуса, пртљага и ствари, укрцавање и искрцавање путника, издавање возних карата и других превозних исправа, давања обавештења о превозу и обављање других услуга у вези са превозом.

Постојећа локација аутобуске станице - наспрам Тржног центра Златибор није перспективна због неодговарајуће позиције у односу на градски центар – проузрокује значајно саобраћајно оптерећење центра Златибора, није саобраћајно приступачна, тако да је планирана њена трансформација у стамбене и комерцијалне намене. У оквиру комерцијалних намена (пословање) могућа је изградња аутобуске станице мањег капацитета у оквиру постојеће локације уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Нова локација аутобуске станице планира се у зони уз државни пут IB реда бр. 23 у широј зони кружне раскрснице на позицији централног улаза у насеље. У оквиру станице ће се изградити прилазна саобраћајница и паркиралишта, долазни и одлазни перони, станични предпростор, објект станице и други садржаји у функцији аутобуског превоза. Планирана површина локације за изградњу нове станице је око 1,10ha. У непосредној близини станице планирани су и нови парк са тргом и нови паркинг простор - паркинг гаража, који би били у заједничкој функцији прихвата путника у Златибору.

При пројектовању објеката и простора намењених за аутобуску станицу обавезно је њихово усклађивање са – Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта, "Службени гласник РС", бр. 7/2017.

Јавна паркиралишта и јавне гараже

Површине и објекти одређени за намене јавних паркиралишта и јавних гаража се користе за паркирање моторних возила са контролисаним уласком и изласком возила.

На Златибору не постоје простори који се користе као уређени јавни паркинг простори. Паркирање се обавља у оквиру проширења саобраћајница и на индивидуалним парцелама.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Све планиране локације паркинг гаража у захвату плана су предвиђене као површине осталих намена (врста пословања), **према правилима за зону Ц5 Специјализовани центар, без могућности градње стамбених и смештајних објеката**; то су следеће локације: локација непосредно уз планирану аутобуску станицу према насељу „Јелена Анжујска“, локација уз улицу Миладина Пећинара, са супротне стране улице у односу на почетну станицу гондоле и локација уз ул. Миладина Пећинара северно од хотела „Мона“, а на простору уз постројење за пречишћавање отпадних вода у западном делу планског подручја као и уз улицу Миладина Пећинара, између ове улице и гондоле, планирани су паркинг простори већег капацитета.

Приликом пројектовања објеката јавних паркиралишта и јавних гаража обавезно је задовољити правила и обавезе прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);

Гробље

У обухвату плана не постоји гробље. Становници Златибора се сахрањују ван обухвата ПГР Златибор.

Депонија и трансфер станица

У обухвату плана не планирају се површине за депонију и трансфер станицу. Начин прикупљања отпада, описан је у делу 3.1.5 управљањем отпадом.

2.1.3.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Графички прилог бр.5 – Саобраћајна инфраструктура

У обухвату плана налазе се државни путеви 1.Б реда бр.23 Појате-Крушевац-Краљево-Чачак-Пожега-Ужице-Чајетина-Нова Варош-Пријеполје-државна граница са Црном Гором и државни пут 2.Б реда бр.404, који представља везу државног пута бр.23 и Семегњева.

Државни пут 1.Б реда бр.23 пружа се радијално у границама плана, по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Део насеља западно од државног пута 1.Б реда бр.23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута 2.Б реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут. Као значајније улице издвајају се и улице Ћалдов пут и Миладина Пећинара (ван деонице у наведеном прстену), Алексе Поповића, Улица Спортова и Крфска.

Основни недостатак уличне мреже у захвату плана одражава се кроз неправилан концепт уличне мреже и недовољну развијеност уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина. У централној зони насеља (шира зона Краљевог трга) постоје комфорне пешачке површине.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама као и на издвојеним паркинг просторима и у регулационим профилима улица.

Аутобуска станица функционише на ободу пешачке зоне између улица Миладина Пећинара и Рујанске.

Западно изван границе плана пружа се и једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд-Пожега-Златибор-Пријеполје- државна граница са Црном

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Гором. Друмска веза насеља Златибор са железничком станицом Златибор остварује се преко државног пута према Семегњеву.

Друмски саобраћај - Планирана улична мрежа представља надоградњу постојећих уличних праваца у смислу завршетка започетих уличних праваца, проширења уличних профила као и планирање потпуно нових недостајућих уличних праваца у циљу побољшања веза између делова насеља и приступачности ка уличној мрежи вишег ранга.

На државном путу 1.Б реда бр.23 поред постојећег кружног тока на раскрсници државних путева планиран је кружни ток на раскрсници државног пута 1.Б реда бр.23 (на стационачи 168+667) и уличног правца према Сирогојну .

Од државног пута 1. Б реда бр.23 (170+372) западним делом планског подручја планирана је обилазница, као веза државних путева 1.Б реда бр. 23 и државног пута 2. Б реда бр.404 према Семегњеву. Постојећи државни пут 2. Б реда бр.404 пролази централним делом насеља Златибор, при чему постоји велики број раскрсница са уличном мрежом, са блиским међурастојањем између раскрсница. У претходном периоду дошло је и до значајног пораста саобраћаја на овом државном путу, као последица увећања изразито локалних кретања. **Изградњом обилазнице створиће се услови за измештање транзитног саобраћаја. Планирана обилазница има техничке елементе за категорију државног пута и изразито мањи број раскрсница, што ће омогућити управљачу (ЈП Путеви Србије) прекатегоризацију путева.**

У источном делу планског подручја планирана је основна улична мрежа која integriше простор у овом делу плана и повезује на државне путеве. Предложеним решењима омогућена је и боља веза између насеља источно и западно од државног пута, преко планираних кружних токова и денивелисане раскрснице у северном делу на правцу улице Ћалдов пут (петља „Палисад“).

Циљ планираног система уличне мреже је да се простор integriше локално и преко основних уличних праваца повеже на ближе и даље окружење. Приступне улице услед недостатка простора делом су планиране и као колско-пешачке површине.

На државном путу 1.Б реда бр. 23 постојећи саобраћајни прикључци налазе се на следећим стационачима: 166+912, 167+375 (само искључење), 167+936, 168+197, 168+265, 169+116 и 170+372, при чему је на свим постојећим саобраћајним прикључцима планирана реконструкција. На истом државном путу планиран је саобраћајни прикључак на стационачи 167+375 (само искључење према планираном хотелском комплексу) и 168+667 (планирани кружни ток)..

На државном путу 2.Б реда бр. 404 саобраћајни прикључци налазе се на стационачима: 0+195, 0+355, 0+454, 0+521, 0+638, 0+754, 0+792, 0+959, 0+978, 1+228, 1+378, 1+482, 1+707, 1+845, 1+890, 1+956, 2+030, 2+105, 2+185, 2+254, 2+302, 2+475, 2+903, 2+958, 3+701 и 3+939 (на граници плана).

Траса планиране обилазне саобраћајнице у западном делу планског подручја је коригована као и саобраћајнице у непосредном окружењу. На раскрсници обилазне саобраћајнице и државног пута 2.Б реда бр.404 планирана је кружна раскрсница као и на раскрсници улица Миладина Пећинара и обилазне саобраћајнице.

Планиране су нове пешачке површине у регулационим профилима. На правцу планиране аутобуске станице, северно од кружног тока (чвора „Златибор“), планиран је пешачки пролаз кроз труп пута, денивелисано (испод) коловоза државног пута. Планом су задржани и денивелисани пешачки прелази на позицији петље „Палисад“ (колско-пешачки) и пасарела на правцу улице Спортова (пешачка стаза Чигота - „Споменик“).

Бициклически саобраћај води се интегрално са моторним саобраћајем.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Аутобуска станица планирана је источно од кружне раскрснице на државном путу 1. Б реда бр.23 (стационажа 167+936) уз улицу према насељу „Јелена Анжујска“. Положај планиране аутобуске станице повољан је обзиром да се налази непосредно уз државни пут 1.Б реда бр.23, односно уз главни улазно-излазни правац за насеље Златибор.

Поред постојећих паркинг простора планиране су и три локације за паркинг гараже у захвату плана и то локација непосредно уз планирану аутобуску станицу према насељу „Јелена Анжујска“, локација уз улицу Миладина Пећинара, са супротне стране улице у односу на почетну станицу гондоле и локација уз ул. Миладина Пећинара северно од хотела „Мона“.

На простору уз постројење за пречишћавање отпадних вода у западном делу планског подручја као и уз улицу Миладина Пећинара, између ове улице и гондоле, планирани су паркинг простори већег капацитета.

У оквиру планираних паркинг простора на јавним површинама неопходно је обезбедити минимално 5% паркинг места од укупног броја паркинг места за потребе инвалидних лица према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Службени гласник Р.Србије бр.22/2015).

На подручју плана паркирање се реализује у границама комплекса према нормативима у зависности од намене и величине објеката, броја места за седење и сл. (Правилник о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Службени гласник РС“ бр.66/94,3/95,31/2005) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр.50/2011).

Ваздушни саобраћај - У западном делу планског подручја планиран је аеродром нижег ранга са полетно-слетном стазом дужине 950m.

Аеродром би био у функцији спорта, путничког саобраћаја мањег обима као и за потребе интервентних служби.

Планирана је изградња хелидрома на локацији источно од државног пута 1.Б реда бр. 23 у непосредној близини хотела „Зеленкада“. Могуће су и друге локације хелидрома у складу са условима Директората цивилног ваздухопловства РС.

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница;

- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012, према „Правилнику о техничким нормативима за димензионисање коловозних конструкција, и „Пројектовање флексибилних коловозних конструкција, као и у складу са Законом о путевима („Сл.гласник РС“ бр.41/2018 и 95/2018) и другим пратећим прописима;

- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постељице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције);

- при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама;

- слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5m;

- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја;
- паркинг места за инвалидна лица пројектовати према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
- унутарблоковске приступне улице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила;
- у регулационим профилима планираних улица предвидети уличну расвету у континуитету;
- при пројектовању и реализацији свих објеката јавне намене и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
- приликом пројектовања и изградње бициклических и пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РСрбије бр. 50/2011)
- за планирани специјализовани центар уз државни пут 1.Б реда бр.23 јужно од планираног кружног тока (на стационажи 168+879) у зависности од садржаја центра неопходно је тражити услове за саобраћајни прикључак од ЈП Путеви Србије;
- приликом израде пројектне документације могуће је вршити корекције геометријских елемената саобраћајница унутар планираних попречних профила, а у циљу побољшања услова саобраћаја (на пр. примена комплекснијих радијуса у раскрсници, увођење и/или продужење трака за престројавање возила, увођење нових аутобуских стајалишта-ниша ...)
- при пројектовању и изградњи објеката, инсталација и уређаја који се граде на подручју или изван подручја планираног аеродрома и планираног хелидрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја неопходно је прибавити сагласност Директората за ваздухопловство а у складу са Законом о ваздушној саобраћају („Службени гласник РС“, бр.73/2010, 57/2011, 93/2012, 45/2015, 66/2015-др.закон, 83/2018 и 9/2020).

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Графички прилог бр.8 – Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом:

Водоснабдевање Златибора решено је у складу са дугорочном концепцијом развоја ове области, као и квалитетом и квантитетом расположивих ресурса воде, према условима надлежног ЈКП -а из Чајетине, а све у складу са Водопривредном основом Србије - Златиборски округ и Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034 године („Сл гласник РС“ број 3/17). За потребе водоснабдевања Златибора и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" на Златибору и разводне водоводне мреже. Садашњи капацитет постројења за пречишћавање воде износи 120 л/с.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 m³.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба, постоји мањак резервоарског простора и потребно је извршити реконструкцију дела водоводне мреже због старости и недовољног пречника.

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 1000 л/тур/дан и 450 л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око $Q_{дн} = 226$ л/с.

Постојеће извориште водоснабдевања, акумулација "Златибор-Рибница", може да обезбеди ту количину воде. Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л/сек. Постројење треба проширити на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта водоснабдевања, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина. Потребно је да се поставе уређаји и да се обезбеди стално системско регистровање количина захваћених вода и врши испитивање квалитета воде на захвату у захтеваној динамици и по прописаним параметрима.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода, реконструкција постојеће мреже, као и проширење капацитета два постојећа резервоара који ће имати карактеристике: Резервоар "Језеро" запремине 1500 м³ (кп/кд= 1064,0/1060,0 мм) и Резервоар "Караула": запремине 4500 м³ (кп/кд= 1048,0/1044,0 мм).

Дистрибутивни систем Златибора треба висински зонирати. Највиша зона водоснабдевања обухватаће потрошаче изнад коте 1020,0 мм. Потрошачи ове зоне у крајњој фази ће се снабдевати преко хидрофора. Друга висинска зона обухватаће потрошаче од 975 до 1020 мм и биће везана директно на резервоар "Караула" и трећа висинска зона са потрошачима испод 975 мм, где ће се на мрежи уградити редуцири притиска.

Одредити заштитни појас за подручја на којима се налазе или се планирају нова изворишта за снабдевање становништва водом, од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и на здравствену исправност воде (резервисање простора за зоне непосредне, уже и шире зоне заштите изворишта), у складу са Правилником о одређивању и одржавању зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. гласник РС“, број 92/08);

У деловима насеља где нема техничких могућности за прикључење на градску водоводну мрежу, за комплексе објеката или за појединачне индустријске објекте, водоснабдевање ће се обављати захватањем изданских вода из бунара, уз обавезно прибављање техничких услова од стране надлежних министарстава који су у складу са водним билансом, и претходно обављеним хидрогеолошким испитивањима којима се утврђују резерве, издашност и квалитет воде уз дефинисање зона санитарне заштите предметних изворишта.

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 мм. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 мм и сабирном мрежом пречника ф 200 мм. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде до новог постројења за пречишћавање отпадних вода у западном делу насеља. Није дозвољено испуштање непречишћених отпадних вода у поток Обудовица и Честински поток, ни у систем јавне канализације без третмана и евентуално потребног предтретмана који доводи до квалитета прописаног Законом.

Систем за одвођење отпадних вода и даље ће се развијати као сепаратан. Да би се прикупиле санитарне отпадне воде са целе територије обухваћене планом потребно је изградити нову мрежу. Планира се пречишћавање отпадних вода пре

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

испуштања у реципијенте. Конфигурација терена условљава изградњу више постројења за пречишћавање отпадних вода. Централно постројење за пречишћавање отпадних вода је лоцирано на крајњем западном делу насеља, крај потока Обудовица. За пречишћавање санитарних отпадних вода из северозападнoг дела насеља треба изградити три компактна уређаја за пречишћавање отпадних вода. Степен пречишћавања отпадних вода зависиће од предвиђене категорије реципијента.

Потребно је успоставити систем мерења количина и испитивања квалитета отпадних вода које правна/физичка лица испуштају у реципијенте.

За делове обухвата плана где се не планира проширење јавног система канализације, предвидети постављање водонепропусних септичких јама, чије пражњење мора вршити надлежно комунално предузеће, уз обавезу транспорта отпадних вода из септичких јама до најближег постројења за пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијент.

Мање групације објеката, које припадају засебним сливовима, а немају услова за прикључење на фекалну канализацију, санитарне отпадне воде одводиће у прописне индивидуалне или заједничке септичке јаме.

Атмосферска канализација изведена је само у централном делу насеља и уведена је у поток Обудовица.

За одвођење атмосферских отпадних вода планирана је изградња нове мреже кишне канализације.

Евентуална изградња микроакумулација у циљу заштите од поплава, наводњавања и спортског туризма могућа је уз израду плана детљане регулације и хидролошких студија, према условима ЈВП „Србијаводе“.

Регулација водотокова

Највећи и најзначајнији водотоци на територији предметног Плана су :

- Црни Рзав – водоток I реда. Док су сви остали водотоци на територији обухвата плана водотоци II реда.
- Обадовица (Обудовица, Обудојевица) – је десна притока реке Црни Рзав, слив реке Дрине, водно подручје Сава. Слив реке Обудовице има површину од 12,8 km², а укупна дужина тока реке износи L=6,03 km.

Поток Обудовица регулисан је у укупној дужини од око 1000 m. Узводно од језера регулисан је у дужини од око 300 m. Изведено је бетонско правоугаоно корито. Низводно од језера поток је зацевљен у дужини од око 400 m и са отвореним бетонским коритом у дужини око 300 m.

Планира се регулација потока Обудовица у дужини од око 1100 m .

Оставља се могућност третирања воде потока Обудовица, пре улива у језеро, да би се побољшао квалитет воде у језеру, у циљу његовог искоришћења за купање.

Правила за изградњу водоводних линија

- Трасе планираних магистралних цевовода и водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Ван урбанизованог подручја трасе водити поред саобраћајница;
- Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви за градска насеља је 100 mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80m за индустријске зоне, односно 150 m за стамбене зоне. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната;
- Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 m а магистралних цевовода 1,8 m до темена цеви;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канакизационих;
- Минималан размак између водоводних линија и других инсталација је 1,5 m.
- Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 m са сваке стране;
- Новопројектоване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије;
- Техничке услове и начин прикључења новопројектованих водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;
- Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања;
- Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже;
- Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака;
- За сва изворишта водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система спровести мере санитарне заштите дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС бр. 92/2008).;

Правила за изградњу фекалне канализације

- Трасе фекалних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама;
- Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од ϕ 200 mm, усвојити ϕ 200 mm. Максимално пуњење канализације је 0,7 Д, где је Д пречник цеви;
- Минимална дубина укопавања треба да је таква, да канализација може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на њу, а не мање од 1,2 m до темена цеви. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна и минималним и максималним падовима. Оријентационо максимални пад је око $1/D$ (cm) а минимални пад $1/D$ (mm);
- Новопројектоване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију. Минималан пречник кућног прикључка је ϕ 150 mm;
- Индустријске отпадне воде се могу увести у канализацију тек после предтретмана;
- Отпадне воде не могу се упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотокове ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предтретмана који доводи до квалитета прописаног законом.
- За сва индустријска постројења и насеља већа од 2000 ЕС потребна је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода и/или израда Акционих планова за достизање прописаних параметара у складу са важећом законском регулативом.
- Потребно је да се за правна и физичка лица која испуштају отпадне воде у реципијенте успоставе обавезе мерења количина и испитивања квалитета отпадних вода.
- У срединама где не постоји канализација градити прописне, водонепропусне септичке јаме чије пражњење мора вршити надлежно комунално предузеће, уз обавезу транспорта отпадних вода из септичких јама до најближег постројења за пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијент;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Техничке услове и начин прикључења новопројектоване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;

Правила за изградњу кишне канализације

- Трасе кишних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама;
- Нову кишну канализацију упоредо изводити са реконструкцијом улица;
- Димензије нове кишне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна. За меродавну рачунску кишу обично се узима киша са вероватноћом појаве 33% или 50%;
- Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1,0 m;
- Воду из дренажа уводити у кишну канализацију;
- Сакупљање и евакуацију условно чистих атмосферских вода са кровова објеката, извршити системом водних олука и системом ригола спровести на зелене површине
- Обавезан је третман атмосферских вода са саобраћајница и платоа намењених кретању транспортних средстава и одвођење потенцијлно зауљаних вода на пречишћавање у сепаратору уља и масти, пре испуштања вода у реципијент.

Правила за извођење регулације водотокова

- Земљиште дуж водотокова може се користити на начин на којим се не угрожава спровођење одбране од поплава и заштита од великих вода тако да се обухвате прописане забране, ограничења права и обавезе за кориснике водног земљишта и водних објеката прописане законе.
- Инундационо подручје може се користити, без прибављања водних услова . само као пашњак или ливада.
- Планску документацију ускладити са Оперативним планом одбране од поплава за водотоке I реда који доноси надлежно Министарство и Оперативним планом одбране од поплава за водотоке II реда, који уз претходно Мишљење ЈВП „Србијаводе“, доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе;
- Забрањено је затварање протицајних профила ради повећања површине грађевинског земљишта.
- Трасу уређеног водотока усагласити са привредним, стамбеним, инфраструктурним и саобраћајним објектима;
- **Меродавни протицај за димензионисање корита регулисаног водотока**
У поступку издавања локацијских услова путем обједињене поцедуре, прибављају се водни услови које издаје Јавно водопривредно предузеће које, по службеној дужности, прибавља Мишљење Републичког хидрометеоролошког завода које верификује и доставља меродавни протицај у свему према Правилнику о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавања водних услова и садржини извештаја у поступку издавања водне дозволе (Сл.гл.РС бр. 72/17 и 44/18-др. Закон и 12/22) ;
- Са обе стране регулисаног водотока оставити заштитни појас минималне ширине 5,0 m због могућих интервенција;
- Код укрштања инфраструктурираних објеката са водотоцима морају се поштовати следећи принципи и критеријуми:
 - Код подземних укрштања – укопавање истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,5 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин 0,8-1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- У зонама нерегулисаних водотока – ове објекте планирати што је даље могуће од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување, како ових објеката, тако и стабилности корита водотока.
- Код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона – због непознавања и неизучености водног режима и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличких подлога и прорачуна, студија, пројеката и свих других за то непоходних техничких решења.
- Нивелете планираних мостова, пропуста, и прелаза преко водотока, морају бити тако одређене, да дође ивице конструкције ових обејаката (ДИК) имају потребну сигурносну висину – зазор изнад нивоа меродавних рачунских великих вода за прописано надвишење у складу са важећим прописима.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Графички прилог бр.9 – Електроенергетска инфраструктура

Потрошачи у обухвату плана се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 110/35/10 kV "Златибор 2", односно 35/10 kV "Златибор 1" и "Златибор 3" које су водовима 35 kV повезане са трафостаницама "Златибор 2", "Чајетина" и "Рибница".

У захвату плана, од електроенергетских водова налазе се далеководи 110kV, 35kV и 10kV, као и кабловски водови напона 10 kV и 1 kV.

Локација ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се налази са леве стране државног пута IB реда - пута Ужице - Нова Варош, на падинама испод врха Главуца. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решено је снабдевање електричном енергијом целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже. Капацитет трафостанице је 31,5 MVA, а у коначној фази ће бити 2x31,5 MVA. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод по принципу улаз-излаз.

Водови 35 kV у обухвату плана реализовани су као надземни, а мањим делом и као подземни. Планира се њихово каблирање, односно изградња нових кабловских водова 35 kV: "Златибор 2" - "Златибор 4", "Златибор 4" - "Чајетина", "Златибор 2" - "Сушица". Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима. Локација на графичком прилогу дата је оријентационо.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју плана је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. На предметном подручју трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажне бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења, дотрајалост и др.).

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

Електроенергетски систем у захвату плана потребно је реконструисати, проширити и модернизовати у складу са потребама оператора и конзума. Постојеће трафостанице 35/10kV као и 10/0.4kV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета. Постојеће далеководе 35kV и 10kV у захвату плана потребно је каблирати, као и нисконапонску мрежу на деоницама које буду ометале изградњу нових објеката. Постојеће трафостанице 10/0.4kV које буду ометале изградњу нових објеката изместити на погоднију локацију у непосредној близини.

Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове и далеководе до истих. Оријентационе локације планираних трафостаница приказане су на графичком прилогу, али се исте могу градити и на другим локацијама у складу са исказним потребама.

Да би инсталација јавног осветљења била функционалнија и економичнија потребно је светиљке са живиним изворима заменити савременијим и економичнијим. Препоручује се употреба светиљки које емитују светлосни флуks усмерено ка тлу уместо оних које исти емитују у свим правцима. Предвидети напајање и управљање јавним осветљењем из посебних слободностојећих разводних ормара.

Правила грађења за електроенергетске објекте:

Целокупну електроенергетску мрежу градити у складу са законима, важећим техничким прописима, препорукама, нормама и условима надлежних предузећа.

Правила грађења надземних водовода

- На потезу постојећих надземних водова у оквиру подручја плана уводи се зона ограничења изградње, у оквиру заштитног појаса далековода 110kV, 35kV и 10kV који су уцртани на графичком прилогу. Ширина заштитног појаса за далековод 110kV износи 25m од крајњег фазног проводника са сваке стране, за далековод 35kV 15m од крајњег фазног проводника са сваке стране, док за далековод 10kV износи:
 - за голе проводнике: 10m од крајњег фазног проводника са сваке стране, кроз шумско подручје 3m;
 - за слабоизоловане проводнике 4m од крајњег фазног проводника са сваке стране, кроз шумско подручје 3m;
 - за самонесеће кабловске снопове 1m.
- Изградњу нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода свих напонских нивоа извести за сваки конкретан случај у свему према:
 - Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/1988 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992, чл. 103, 104, 105, 106, 107, 108);
 - Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V (Сл. лист СФРЈ број 4/74),
 - Правилнику о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V (Сл. лист СРЈ број 61/95);
 - Законом о заштити од нејонизујућих зрачења (Сл. гласник РС број 36/2009) са припадајућим правилницима;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- SRPS N.C0.105 - Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења (Сл. гласник РС број 68/86);
- SRPS N.C0.101 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности (Сл. гласник РС број 68/86);
- SRPS N.C0.101 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи (Сл. гласник РС број 68/86);
- За градњу у близини или испод далековода потребна је сагласност власника далековода. Сагласност се даје по условима власника далековода, односно након израде елабората којим се приказује тачан однос предметног далековода и објекта који се гради уколико су сви законом и прописима предвиђени услови испуњени. Уколико елаборат потврди да је дошло до колизије између планираног објекта и далековода на месту укрштања, потребно је да се о трошку Инвеститора предметног објекта приступи изради Пројектног задатка на основу кога ће се, по усвајању од стране власника далековода, приступити изради пројекта реконструкције или адаптације по условима власника далековода;
- На деловима парцела захваћених коридорима далековода који се налазе ван самог коридора и зоне техничких ограничења према претходном, могу се и усаглашавати постојећи и градити нови објекти према општим правилима грађења за објекте ових зона и условима парцеле;
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати;
- Испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110kV;
- Ови услови односе се на све постојеће објекте у коридору, као део општих правила изградње. Посебне услове према ситуацији на терену даје надлежна служба власника далековода, а по конкретном захтеву.
- Даном изградње електроенергетског вода успоставља се заштитни појас и заснива се службеност преласка електроенергетског вода у ширини заштитног појаса.
- Оператор система дужан је да у року не дужем од три године од дана почетка извођења радова на енергетском објекту, на законом прописани начин, обавести власника преко чијих непокретности прелази енергетски објекат, односно на чијим непокретностима се изводе радови на изградњи енергетског објекта. Власник непокретности, на којој је енергетски субјект стекао право службености може поднети захтев за накнаду у року од три године од дана пријема обавештења. Висину накнаде утврђује се налазом вештака одговарајуће струке. Оператори система немају обавезу плаћања накнаде за службеност пролаза на земљиште које је у јавној својини.
- Оператор система дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

Правила грађења трафостаница:

- Трафостанице 10/0.4 kV градити као монтажнобетонске, зидане, стубне, контејнерског типа или у оквиру објекта. Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:
 - одељење за смештај трансформатора;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- одељење за смештај развода ниског и високог напона;
- свако одељење мора имати независан приступ споља;
- Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3м, носивости 5 t;
- Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90);
- Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије;
- У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл;
- Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања;

Правила грађења подземних водова:

- Сви планирани подзмени каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу;
- Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице армиранобетонског канала за напонски ниво 1kV до 35kV, укључујући и 35kV, износи 1м;
- Дубина полагања планираних каблова је 0,8 m, односно 1,2 m за каблове 35 kV, у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).
- При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака;
- Након полагања каблова трасе истих видно обележити;

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова:

- На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона;
- При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом;

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова:

- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101):
 - 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV;
 - 1м за каблове 35 kV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 300, по могућности што ближе 900;
- Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла;
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m.
- При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл;

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:

- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви;
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4m за остале каблове;
- При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3m за остале каблове;
- Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев;
- На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације);

Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом:

- Најмање хоризонтално растојање између кабловских водова и спољне ивице канала за топловод мора да износи 1,0m;
- Полагање енергетских каблова изнад канала топловода није дозвољено;
- При укрштању енергетских кабловских водова са каналима топловода, минимално вертикално растојање мора да износи 60 cm. Енергетски кабловски вод по правилу треба да прелази изнад канала топловода, а само изузетно, ако нема других могућности, може проћи испод топловода;
- На местима укрштања енергетских кабловских водова са каналима топловода, мора се између каблова и топловода обезбедити топлотна изолација од пенушавог бетона или сличног изолационог материјала дебљине 20 cm;
- На месту укрштања кабловских водова се полажу у азбестно-цементне цеви унутрашњег пречника 100mm, чија дужина мора са сваке стране да премашује ширину канала топловода за најмање 1,5m;

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом:

- Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода;
- Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8m;
- Размаци могу да се смање до 0,3m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;
- На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла;

Приближавање енергетских каблова дрворедима:

- Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова;
- Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2 m;
- Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Графички прилог бр.10 – Телекомуникациона инфраструктура;

Подручје плана припада АТЦ "Златибор" која је повезана са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже која је смештена у објекту поште у центру насеља.

Већи део примарне мреже је изведен кабловима са ваздушно-папирном изолацијом и претплатничком петљом >1,5км што онемогућава широкопојасне сервисе са протоцима већих брзина. Извршена је њена реконструкција само у централној зони насеља. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса. Не постоји изграђен кабловски дистрибутивни систем у захвату плана.

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Остварено је добро покривање насеља и околине нивоом сигнала довољним за неометано коришћење услуга (GSM, UMTS) како у објектима тако и на отвореном простору.

Потребно је извршити реконструкцију и проширење целокупне примарне телекомуникационе (тк) мреже, а нарочито у средишњој и периферним зонама уз замену постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа TK59 DSL и скраћењем претплатничке мреже на 0,5 km што ће омогућити увођење нових широкопојасних услуга/сервиса.

Поред основних техничких услуга планира се примена нових дигиталних система преноса на бази xDSL технологије по постојећој и планираној приступној мрежи. Дигитална приступна мрежа треба да омогући пренос говорних сигнала, дигиталних сигнала података, широкопојасних сервиса, triple play сервиса, а након увођења локалних централа класе 5 (NGN мрежа) обезбеди нове сервисе (VoIP и сл). Планира се увођење CLL технологије (мобилни-фиксни приступ). У циљу проширења приступне мреже планирана је децентрализација мреже изградњом нових комутационих мултисервисних приступних чворова (MSAN/DSLAM) и mIPAN (приступни чвор преко интернет протокола), и то: Рудине, Врањевина-тениски терени, Шајиновци, Водице 2, Кобиља глава. За ову намену потребан је простор димензија 2x2м за смештај слободностојећег ормара на бетонском постољу.

Повезивање нових комутационих чворова са телекомуникационом мрежом извести оптичким кабловима.

У деловима плана са малом густином насељености, брдско планинском терену, око постојећих базних станица и слично, планира се примена CLL технологије за фиксне прикључке, као и примена CDMA и/или WiMAX технологије за VLL (фиксни бежични) приступ.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. За полагање оптичких каблова и цеви и каблова приступне мреже могу се применити и мини ровови у складу са "Упутством о полагању телекомуникационих каблова и цеви у мале (мини) ровове" ЗЈПТТ, ПТТ весник бр. 7-8-2003 и ITU препоруком L.48 Mini-trench installation technique, из марта 2003. године.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

Планирано је "увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу". Сходно светским трендовима планира се интензиван развој мобилне телефоније у складу са законском регулативом која дефинише ову област. У том смислу, а у

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

циљу бољег покривања и већег протока података изградити потребан број базних станица за потребе мобилне телефоније.

Планира се реализација улазно-излазних радио-релејних коридора од зграде Поште према следећим правцима:

- правац Семеђево;
- правац Караула;
- правац Јеврејско брдо;
- правац Чајетинска Градина;

Планира се развој КДС система у складу са захтеваним потребама и законском регулативом која дефинише ову област. Изградња КДС треба да омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев...

Планирана архитектура кабловског система треба да представља хибридную двосмерну мрежу са више хијерархијских нивоа. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС постављати подземно у у профилима постојећих и планираних саобраћајница...

Правила грађења за телекомуникационе објекте

Фиксна телефонија

- Телекомуникациону мрежу градити надземно, у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу;
- Телекомуникационе каблове и канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, а изузетно у коловозу - код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара на прописном међусобном растојању од осталих инсталација;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев);
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°;
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101):
 - -0,5m за каблове 1 kV и 10 kV;
 - -1,0m за каблове 35 kV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање 30°, по могућности што ближе 90°;
- Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла;
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m;
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2m;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m;
- На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. У деловима града са већом густином становања постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m;
- Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° .
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5 m;
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° ;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0,5 m.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30° ;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m;
- Постављање објекта мобилне телефоније је могуће у зонама становања, индустријским зонама, зонама терцијарних и кварталних делатности, једном речју свуда где се процени реална потреба за овим објектима, а у складу са Законом о телекомуникацијама, Закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона;

Кабловски дистрибутивни систем

- КДС систем развијати према захтеваним потребама у складу са Законом о телекомуникацијама, Закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона;
- Водове кабловског дистрибутивног система полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблови могу да се полажу и испод зелених површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се обавезно полажу кроз кабловску канализацију;

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Графички прилог бр.11 – Термоенергетска инфраструктура;

Постојеће инсталације гасоводног система у обухвату плана су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника $\varnothing 273$ mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор,
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Рудине“,
- дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних цеви притиска 16 bar,
- мерно регулациона станица (МРС) „Златибор“,
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Просторни распоред наведених гасоводних објеката приказан је на графичком прилогу бр. 11 Термоенергетска инфраструктура.

Топлотна енергија за термоенергетске потребе постојећих и планираних објеката обезбеђиваће се из постојеће и планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног притиска 4 bar.

Уколико изградња објекта захтева укидање и измештање постојећих гасовода извршити уз присуство дистрибутера у складу са условима које је Србијагас доставио уз план (бр.06-07/5434 од 15.032021).

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Прикључење објеката на термоенергетске дистрибутивне мреже вршило би се након добијања сагласности за прикључење од овлашћеног дистрибутера.

Дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви до 4 бара планирана је у регулационом појасу саобраћајница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима са једне или обе стране саобраћајнице, зависно од потенцијалних потрошача тако да се омогући једноставно прикључење на дистрибутивни гасовод.

Трасе планираних гасовода синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

Обновљиви извори енергије

Коришћење обновљивих извора енергије је један од стратешких приоритета у Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2025. године

Мале хидроелектране (хидроелектране чија је инсталисана снага мања од 10 MW) представљају значајан део могућих нових обновљивих извора електричне енергије у Србији. Према "Катастару малих хидроелектрана" (Енергопројект Београд 1975.године), на територији општине Чајетина или на границама са суседним општинама, су потенцијалне локације за мале хидроелектране (укупно 25), чија је могућа снага 12,74 MW, а просечна годишња производња 47,97 GWh/god.

Подручје Златибора је изузетно перспективно и у погледу геотермалне енергије. „Природна издашност златиборског налазишта термалних вода износи око 200 l/s. Максимална температура у њему се на основу меродавних хидрогеотермометара и других индикатора процењује на око 60°C“ (Миливојевић, М. 1989.) Коришћење постојећих геотермалних извора треба усмерити у правцу производње топлотне енергије за потребе разних делатности – бањски туризам, загревање санитарне воде или просторија за потребе пољопривредне производње и слично.

Подручје Чајетине и Златибора је познато по релативно великом броју сати осунчаности, који се креће око 2000h у години, па се у будућем развоју нових извора електричне енергије, пажња мора поклонити и искоришћавању соларне енергије за производњу електричне енергије. Ово се може реализовати на два различита начина. Први се састоји у примени соларних концентратора за производњу водене паре, која покреће парну турбину и синхрони генератор, па се производња електричне енергије даље остварује на истом принципу као код класичних термоелектрана на пару, а други, у директном претварању соларне у електричну енергију преко фотонапонских претварача. У садашњем тренутку, коришћење фотонапонских соларних електрана има изгледа само у комбинацији са великим стамбеним, туристичким, комерцијалним и индустријским комплексима, где могу задовољити део локалних потреба већих потрошача, као и за удаљене кориснике, где би довођење електричне енергије из јавне мреже било сувише скупо (усамљене фарме, планинарски и смучарски домови, радио и телевизијски предајници и телекомуникационе релејне станице)

Правила за изградњу и реконструкцију дистрибутивних гасовода

Технички услови за изградњу дистрибутивних гасовода дефинисани су Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 86/2015), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Сл. гласник РС“, бр. 37/13, 87/15) и Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијасгас, (Нови сад, Октобар 2009 године).

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- 2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
4) усклађеност са геотехничким захтевима.

Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката

1. Транспортни гасоводи од челичних цеви MOP 50 bar

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Ширина експлоатационог појаса гасовода за пречник $150 < DN \leq 500$ mm износи 12 m (6 m са обе стране осе гасовода) и у овом појасу је забрањено градити све објекте који нису у функцији гасовода. У овом појасу је забрањено изводити радове и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара, без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи, на растојањима мањим од 30 m.

Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5 m.

Минимална растојања од путева, железничких колосека, подземних линијских инфраструктурних објеката и регулисаних водотокова или канала је предвидети у складу са чланом 19. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar:

	ПРИТИСАК 16 ДО 55 bar (m)				ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 55 bar (m)			
	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2	3	5	1	3	3	5
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	5	5	10	10	10	10
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	7	10	5	10	10	15
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10	15	15	10	15	25	50
Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног	20	20	25	25	50	50	50	50

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

појаса)								
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15	15	15	15	50	50	50	50
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	0,5	1	3	5	3	5	10	15
Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа)	10	10	10	10	25	25	25	25

Правила грађења за мерно регулационе станице

При изградњи гасних мерних регулационих станица користити „Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Сл. гласник РС“, бр. 37/2013), Одлуку о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода („Сл. лист града Београда“, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88) и Интерна техничка правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијагас, (Нови сад, Октобар 2009 године).

- Мерно регулационе станице (МРС), са инсталацијама за мерење и регулацију гаса, могу бити изграђене у грађевинском објекту или на отвореном простору и морају бити ограђене заштитном оградом.
- МРС могу се изузетно изградити и на грађевинском објекту или уз његов зид, с тим што кров, односно зид грађевинског објекта, не сме да пропушта природни гас, не сме да има отворе и мора издржати један час у случају пожара.
- МРС се не смеју се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.
- Зидови, подови и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина.
- Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључа.
- Зидови просторија у којима су уграђене мерно-регулационе гасне инсталације не смеју имати отворе за прозоре
- Постављање цеви и цевних елемената, арматуре, мерних и контролних и сигурносних уређаја, мора бити изведено тако да се омогући што лакше послуживање и што приступачније читавање мерних вредности.
- Уколико је опрема постављена на висини од преко 2 m, морају се за послуживање поставити галерије и степенице са оградама.
- Ширина основног пролаза у просторијама ради обезбеђења несметаног кретања особља и манипулације, мора износити најмање 0,8 m.
- Просторије у објектима МРС у којима су уграђене гасне инсталације морају имати горње и доње отворе за природно проветравање.
- Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији. Горњи отвори морају бити постављени на најмање 2,20 m од основе, а доњи отвори на 0,3 m од основе.
- Сви отвори морају бити обезбеђени од потпуног затварања и заштићени од атмосферских падавина и упада страних тела, заштитним решеткама са отворима величине до 1 cm².

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Минимална растојања осталих објеката од ГМРС планирати у складу са чланом 13. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводимапритиска већег од 16 bar:

Грађевински и други објекти	Мернорегулациона станица		
	У објектима од чврстог материјала		Под надстрешницом и на отвореном простору
	до 30.000 m ³ /h	изнад 30.000 m ³ /h	За све капацитете
Стамбене и пословне зграде	15	25	30
Производне фабричке зграде, радионице	15	25	30
Складишта запаљивих течности	15	25	30
Електрични неизоловани надземни водови	За све објекте:		
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m ^{**}
	1 kV < U ≤ 110 kV		Висина стуба + 3 m ^{***}
	110 kV < U ≤ 220 kV		Висина стуба + 3,75 m ^{***}
	400 kV < U		Висина стуба + 5 m ^{***}
Тrafo станице*	30	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25
Државни путеви I реда - ауто-путеви	30	30	30
Државни путеви I реда – осим ауто-путева	20	20	30
Државни путеви II реда	10	10	10
Општински путеви	6	10	10
Водотокови	5	5	5
Шеталишта, паркиралишта	10	15	20
Остали грађевински објекти	10	15	20

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

*ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

** али не мање од 10 m.

*** али не мање од 15 m.

- Свака MPC мора имати филтер за пречишћавање гаса од механичких примеса, сигурносни брзозатварајући вентил за ручно реактивирање, регулатор притиска, неповратни вентил на излазу гаса, манометре за мерење притиска гаса на улазу и излазу из MPC, и мерач протока гаса;
- На хоризонталном делу гасне инсталације, на месту испред регулатора притиска и мерења протока гаса, мора се уградити филтер који ће задржавати механичке честице и течност из гаса;
- Филтер мора бити изграђен за максимални радни притисак гаса у доводном гасоводу са коефицијентом сигурности 2,0 и испитан притиском за 50% већим од максималног радног притиска;
- После сваког степена редукције и регулације притиска гаса у цевовод мора се уградити сигурносни уређај који ће, у случају кvara регулатора, спречити пораст притиска изнад дозвољене границе;
- Ако се као сигурносни уређај користи сигурносни вентил са издувним системом, његов капацитет издувавања мора бити једнак најмање капацитету регулатора код максималног улазног притиска испред регулатора. Издувни цевоводи ових вентила морају се извести најмање 1 m изнад крова MPC у атмосферу и заштити од улаза страних тела;
- Ако после редукције притиска гаса могу наступити услови за формирање хидрата, гас се мора загревати пре редукције притиска гаса. За загревање гаса може се употребити топла вода или пара. Забрањено је загревање гаса директним пламеном. При грејању топлим водом топловодни котао смешта у засебну просторију са посебним улазом, која је одвојена од MPC незапаљивим и за гас непропусним зидом;
- Измењивач топлоте мора бити изграђен тако да издржи максимални притисак гаса у доводном гасоводу испред мернорегулационе инсталације са коефицијентом сигурности 2,0 и испитан притиском за 50% већим од максималног радног притиска;
- За мерење протока гаса морају се употребљавати само мерачи који су израђени у складу са прописима о мерилима и чију је употребу одобрио надлежни орган, односно овлашћена организација;
- На гасоводу испред MPC, као и иза ње, на растојању од најмање 5 m, а не даље од 100 m, морају се поставити запорни органи - противпожарне славине;
- Контролни и мерни инструменти повезани електричним кабловима као и телефони, у MPC морају бити изведени у противексплозивној заштити;
- MPC мора имати следећу изолацију од атмосферског пражњења:
 - изолацију улазних и излазних цевовода помоћу диелектричних склопова;
 - громобранску заштиту;
 - уземљење свих металних делова опреме;
- Простор на коме се подиже MPC мора бити ограђен металном мрежом или неком другом врстом ограда;
- Ограда мора да испуњава следеће услове:
- између ограда и спољних зидова MPC мора постојати заштитна зона од најмање 2 m; ограда не сме бити нижа од 2,5 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- улаз у МРС као и у ограђен простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0,8 x 2,0 m, са бравом која се не закључава аутоматски;
- уколико је опрема МРС постављена на отвореном простору, најмање растојање између опреме и оgrade мора бити 10,0 m;
- До сваког објекта МРС мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3,0 m.

Минимална растојања надземне електро мреже и стубова далековода од подземних гасовода су:

	паралелно вођење (m)	при укрштању (m)
$\leq 20 \text{ kV}$	10	5
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	15	5
$35 \text{ kV} < U \leq 110 \text{ kV}$	20	10
$110 \text{ kV} < U \leq 220 \text{ kV}$	25	10
$220 \text{ kV} < U \leq 440 \text{ kV}$	30	15

Минимално растојање из става 1. овог члана се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

На укрштању гасовода са путевима угао осе гасовода према путу мора износити између 60° и 90° .

Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви, је 0,8 m за класу локације I, 1,0 m за класу локације II, III и IV, а код укрштања са путевима је 1,35 m до горње коте коловозне конструкције пута.

2. Дистрибутивни гасовод од челичних цеви радног притиска до 16 бара

Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 3 m.

При планирању саобраћајница и уређењу терена потребно је поштовати прописане висине надслоја у односу на укопан гасовод у зависности од услова вођења (у зеленој површини, испод коловоза и сл.).

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у зеленој површини је 0,8 m.

Минимална висина надслоја у односу на укопан гасовод у тротоару (рачунајући од горње ивице цеви до горње коте тротоара) је 1,0 m.

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, оса гасовода је по правилу под правим углом у односу на осу саобраћајнице. Уколико то није могуће извести дозвољена су одступања до угла од 60° .

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције, без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, износи 1,35 m.

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m.

При паралелном вођењу гасовода са другим инсталацијама, потребно је поштовати Правилник о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода $10 \text{ бага} < \text{МОР} < 16 \text{ бага}$ и челичних и ПЕ гасовода $10 \text{ бага} < \text{МОР} < 16 \text{ бага}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и висконапонских ел.каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00

2.1.3.4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Регулациону матрицу чине обележене (дефинисане координатама) регулационе осовине линијских објеката, као и њихови регулациони профили. Обележене регулационе осовине у обухвату плана одређене су пројектованим координатама темених (Т) и осовинских тачака (ОТ) саобраћајница и водорегулације. Поменути елементима одређени су и други важни правци који се налазе у обухвату плана и битни су за посебно дефинисање елемената површина јавних и осталих намена. Полупречници заобљења регулације у раскрсницама дати су на графичком прилогу, док се списак координата свих карактеристичних тачака, њихов опис и полупречници заобљења хоризонталних кривина по осовини, налазе у текстуалном делу ПГР-а.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Осим профилним регулационим линијама, граничне линије између планираних површина јавних и осталих намена одређене су координатама детаљних тачака, постојећим катастарским међама (КМ) и преломним тачкама катастарских парцела (КМТ). Наведени елементи који су садржани на графичком прилогу чине јединствену регулациону базу.

У деловима где су одступања профилних регулационих линија од постојећих катастарских међа, у границама декларисане тачности геодетске подлоге на којој се план радио, није потребно успостављање нове, већ треба задржати постојећу катастарску међну линију.

Елементи линијских објеката (координате, хоризонтална заобљења итд.) приказани су у табелама на Графичком прилогу бр.6.3.

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

Грађевинске линије, одређене су у односу на дефинисане регулационе линије линијских објеката и регулационе линије раздвајања јавних и осталих намена, на растојањима која су дефинисана у текстуалном и графичком прилогу.

Континуитет грађевинске линије прекида се у зонама пресецања постојећих приватних или јавних прилаза катастарским или грађевинским парцелама, а који нису предмет посебног дефинисања.

Дуж постојећих и пројектованих далековода, грађевинска линија се поклапа за условљеном линијом заштитног појаса која је дефинисана у односу на осовину истих. У свим инфраструктурним заштитним појасевима, могућа је градња уколико се добије позитивно мишљење кроз поступак добијања локацијских услова, без обзира што на графичком прилогу није дефинисана. Ако управитељ, односно ималац јавних овлашћења инфраструктурним коридором (далековод, гасовод, водовод итд.), да позитивно мишљење за градњу у заштитном појасу под посебним условима, грађевинску линију треба удаљити од регулационе линије саобраћајнице на растојању које је дефинисано у зони и на страни пре укрштања са коридором или испоштовати претежну, ако постоје изграђени објекти.

За зоне за које је предвиђено урбанистичко спровођење планом детаљне регулације важе регулациони елементи и грађевинске линије из тог плана.

НИВЕЛАЦИЈА

Генерална нивелација у захвату Плана генералне регулације, дефинисана је преко ортометријских висина у раскрсницама саобраћајница, уз максимално задржавање нивелета постојећих саобраћајница. На графичком прилогу плана нивелације дати су сви наведени елементи. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване нивелете, у раскрсницама, максимално прате постојећи терен, односно изведени асвалтни застор.

На основу нивелационих елемената саобраћајница и осталих површина у оквиру обухвата плана, треба одредити пројектоване коте партера и подова свих планираних објеката, као и вертикални положај комуналне инфраструктуре.

Посебан прилог уз Графички прилог број 6. *План регулације и грађевинских линија*, представља табела са координатама карактеристичних тачака осовина профила и регулација.

У случају неслагања текстуалног дела и графике, меродаван је графички прилог.

2.1.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА

Правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију и примењују се:

- за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- за израду УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА
- као смерница за израду ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу - у даљем тексту «Правилником».

2.1.4.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Планом је дефинисана планирана претежна намена земљишта (Графички прилог бр.3 - Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине).

У табели Претежне и компатибилне намене земљишта – могућности трансформације су приказане могуће трансформације намене земљишта израдом планова детаљне регулације или израдом урбанистичког пројекта, без промене овог Плана, под условом да планирана трансформација не угрожава планирану претежну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објекта остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 - Планирана претежна намена земљишта; Могућа намена објекта (начин коришћења објекта) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења;
Компатибилна намена	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> ; Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објекта који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објекта који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројекта за које је обавезна процена утицаја или Листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Типологија објекта	Могуће је грађење објекта према Типологији објекта која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу да се граде

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	и у оквиру једне грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу 2.8. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта остале намене је 600m², осим уколико је посебним правилима другачије дефинисано. Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) мора имати минималну површину парцеле и ширину уличног фронта за сваку планом дефинисану зону; Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројекта парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону: - код решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену, - уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума и - уколико се врши спајање парцела истог власника. Такође могуће је формирање грађевинске парцеле чија је ширина уличног фронта мања од минимално прописане у случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта. Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини; Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај; Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању; Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела; Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројекта у зависности од обухвата и својинских односа;
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију пута, минималним одстојањем које износи 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а 6,0m код управног или косог паркирања; - минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	намена, односно од граница суседне парцеле: са прозорским парапетом нижим од 1,6 m.....3,0 m; са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m 1,0 m; -у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику); Графички прилог бр.6; За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену; Уколико постојећи објект делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објект се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могућа је само иза планом дефинисане грађевинске линије; Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објекта и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;
Спратност и висинска регулација	Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри. Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења. Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m; Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова; Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m; Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике; Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање. Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	изнад приземља; Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзитета, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара. Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом; Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку намену под условом да висина видљиве фасаде не буде већа од 40m.; Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова; Поткровља могу да имају надзетке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама; Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе; Максимално дозвољена спратност по зонама могућа је под условом да висина видљиве фасаде не буде већа од 40m. Виша спратност од прописане могућа је према Студији високих објекта која ће бити део документације овог плана или као посебан елаборат, на основу одговарајућег документа (ПДР,УП)
Индекс изграђености грађевинске парцеле	Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења; У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. Парцели Слика 6	Могућност изградње више објекта на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења; Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;
Помоћни објекти	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објекта, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;
Кота пода приземља објекта Слика	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;
Минимални степен комуналне опремљености	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објекта остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења
Прикључење објекта на инфраструктуру	Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m); У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;
Интервенције у природном терену	Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек): - за нагиб до 10% до 1,0m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2,0m у тлу у односу на постојеће стање;
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије; Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице (осим за зону Ц6 <i>Занатски центар</i>); изузетак је намена аква парк у зони Ц4, где је могуће обезбедити паркирање на суседној парцели. <i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i> - стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан; - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m²; - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m²; - складишта: 1 ПМ за сваких 200 m²; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m²; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за објекта за обављање одређене делатности	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит (Слика 5)	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила; Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада објекта треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда; Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе на делу објекта вишем од 3,0 m Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити: - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m; - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m; За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле; Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;
Кровне равни и венац крова	Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); Мере заштите природних добара; Мере заштите непокретних културних добара; Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
Одлагање комуналног отпада	За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, попличана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m² на отвореном или 3,5m² у затвореном простору. Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 m² БРГП; Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;

2.1.4.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Становање и туризам

- СТ 1 - Становање и туризам високих густина у центру насеља
- СТ 2 - Становање и туризам високих густина у централној зони насеља
- СТ 3 - Становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља;
- СТ 4 - Становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља;
- СТ 5 - Становање и туризам средњих густина на ободу насеља;
- СТ 6 - Становање и туризам ниских густина;
- СТ 7 - Становање и туризам ниских густина - рурално;

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у центру насеља Златибор, високих густина - до 350 становника/ha. Ово су зоне репрезентативне архитектуре објекта највишег квалитета обраде фасада са јавним карактером приземља објекта и дворишта; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља		
	- стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија обј.	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености	1. за стамбене објекте	1,80
	2. за објекте хотела	3.20

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља		
грађевинске парцеле	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,30
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,45
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,80
	8. за објекте трговине	2,50
	9. за објекте пословања	2,35
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;	

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ2 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ха. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља		
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,60
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,30
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,45
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,70
	8. за објекте трговине	2,50

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља		
	9. за објекте пословања	2,35
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ3 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу централне зоне насеља Златибор, средњих густина - до 250 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља		
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објекта, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	1,95
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,00
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,40
	8. за објекте трговине	2,10
	9. за објекте пословања	2,00
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод,	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
	телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактног насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; - спортских игралишта и дворана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностojeћих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностojeћи објекат 400m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностojeћи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља		
Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,60
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,30
	8. за објекте трговине	1,70
	9. за објекте пословања	1,60
	10. за објекте спорта	1,00
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	
Посебни услови и	Посебни услови и ограничења односе се на зону заштите око Метеоролошке станице Златибор која је дефинисана у поглављу 2.1.3.2. Општа правила уређења и грађења за површине и објекте	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља	
ограничења	јавних намена – Управа и администрација и на графичком прилогу бр.4. и 12. Карта ограничења.

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ5 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу насеља Златибор, средњих густина - до 150 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; - спортских игралишта, дворана, аква паркова;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља		
	уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,65
	5. за објекте мотела и пансиона	1,40
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,50
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,00
	8. за објекте трговине	1,55
	9. за објекте пословања	1,45
	10. за објекте спорта	0,95
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; - спортских игралишта и дворана;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,00
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,30

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
	5. за објекте мотела и пансиона	1,00
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,05
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,95
	8. за објекте трговине	1,15
	9. за објекте пословања	1,10
	10. за објекте спорта	0,70
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера		
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ7 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања; - спортских игралишта и дворана;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера		
	парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објекта, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,50
	4. за објекте апарт хотела	0,85
	5. за објекте мотела и пансиона	0,80
	6. за објекте туристичког одмаралишта	0,85
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,60
	8. за објекте трговине	0,80
	9. за објекте пословања	0,75
	10. за објекте спорта	0,55
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

Туризам

- Т 1 - Хотелски туризам у центру;
- Т 2 - Хотелски туризам у насељу;
- Т 3 - Хотелски туризам на периферији;
- Т 4 - Туристичко насеље у центру;
- Т 5 - Туристичко насеље ван центра;
- Т 6 - Етно -еко туризам;
- Т 7 - Камп;

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру Златибора у виду слободностојећих објеката за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлотом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан);
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката трговине; - спортских игралишта и дворана; - објеката јавних намена; - стамбених објеката СТ 2
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру		
	да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 1.000m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (10,0 односно 6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,60
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	3,00
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,50
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,70
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,80
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,55
	9. за објекте пословања	2,50
	10. за објекте спорта	1,70
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру	
	општим правилима;; преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;
Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у ширем центру насеља Златибор у виду слободностојећих објеката за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлотом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката трговине; - спортских игралишта и дворана; - становање СТ 3
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу		
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	2,00
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,10
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,40
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,40
	9. за објекте пословања	2,40
	10. за објекте спорта	1,10
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, према општим правилима, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу

	бетонским оградама;
--	---------------------

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији

Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста на периферији насеља Златибор у виду слободностојећих и објеката у низу за смештај, исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - становање СТ 4
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - спортских игралишта и дворана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији		
суседне парцеле		
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког насеља	1,60
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,30
	8. за објекте трговине и угоститељства	1,90
	9. за објекте пословања	1,80
	10. за објекте спорта	1,10
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ	
Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објектима за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,. Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - становање СТ 5
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - стамбени објекти; - објекти трговине; - објекти пословања; - спортска игралишта и дворане; - објекти јавних намена;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ

Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,10
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,60
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,20
	8. за објекте трговине и угоститељства	1,90
	9. за објекте пословања	1,80
	10. за објекте спорта	1,10
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, дрвеним, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;	

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА

Претежна намена	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста ван центра Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објектима и објектима у низу за смештај и исхрану и пиће са
------------------------	--

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА	
	уређеним зеленим површинама,. Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - стамбени објекти СТ6; - објекти трговине; - спортска игралишта и дворане;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија обј.	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат хотела 600m²; - за слободностојећи објекат 600m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА

	повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,00
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,55
	5. за објекте мотела и пансиона	1,40
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,50
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,10
	8. за објекте трговине и угоститељства	1,70
	9. за објекте пословања	1,70
	10. за објекте спорта	1,00
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним, и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ

Претежна намена	Простор намењен за етно – еко туризам подразумевају постојеће садржаје привређивања -млекаре и фарме који се задржавају у смислу одрживог развоја и вишенаменог коришћења простора, уз утврђивање оптималног капацитета (према процени утицаја). Главни производни капацитет фарме решава се на погодној локацији ван обухвата плана. У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:
------------------------	--

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
	- објекта пословања и производње у функцији туризма; - угоститељских објекта за смештај, исхрану и пиће; - објекта трговине;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - стамбени објекти; - објекта јавних намена; - спортских игралишта;	
Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објекта на истој грађевинској парцели (осим објекта у низу) је 5,0 m; Уколико један од објекта, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих објекта;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,60
	4. за објекте апарт хотела	0,90

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
	5. за објекте мотела и пансиона	0,80
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,90
	7. за објекте туристичких кућа - вила	0,90
	8. за објекте трговине	1,00
	9. за објекте пословања	0,85
	10. за објекте спорта	0,70
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;	

Т 7 КАМП		
Претежна намена	Подразумева уређени угоститељски простор за смештај на отвореном, функционално организован, ограђен и обезбеђен у којем се пружају услуге привременог постављања и коришћења покретне опреме за камповање потребне за боравак гостију на отвореном простору, као и услуге паркирања моторних возила гостију. У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекти пословања и производње у функцији туризма; - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће; - објеката трговине;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката јавних намена; - спортских игралишта;	
Могућност грађења више	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 7 КАМП		
објекта на истој грађевинској парцели:	парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објекта на истој грађевинској парцели (осим објекта у низу) је 5,0 m; Уколико један од објекта, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих објекта;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле за формирање кампа је 50,00 ари. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за објекте туристичких кућа - вила	0,40
	за објекте трговине	0,40
	за објекте пословања	0,40
	за објекте спорта	0,40
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Уређење кампа	У кампу се обезбеђује коришћење заједничких уређаја, опреме и објекта потребних за боравак гостију у кампу; Обавезно је формирање порписане саобраћајне сигнализације као и других ознака за лакше сналажење у кампу на српском и најмање једном страном језику; Обавезно је обезбеђивање снабдевања електричном енергијом 50% камп парцела; Обавезно је обезбеђивање снабдевања водом за пиће за одржавање хигијене: чесме за воду за пиће на сваких 20 камп парцела; Обавезно је обезбеђивање и изградња простора за	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Т 7 КАМП	
	тушеве на отвореном један туш на 20 камп парцела Обавезно је обезбеђивање и изградња тоалета за жене и тоалета за мушкарце на сваких 20 камп парцела; Могућа је изградња и уређење других објеката и инсталација на парцели кампа према стандардима за ову врсту објекта.
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

Центри и услуге

Центри и услуге:

- Ц 1 - Тржни центар Златибор;
- Ц 2 - Градски центар;
- Ц 3 - Центар уз језеро;
- Ц 4 - Локални центар;
- Ц 5 - Специјализовани центар;
- Ц 6 –Занатски центар

Ц 1 - ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР - Представља простор у центру Златибора са карактеристичним физичким структурама и простором изразито јавног карактера. За овај простор обавезно је урбанитичко спровођење планом детаљне регулације.

Правила за уређење и изградњу у зони Ц 1 - Тржни центар Златибор дефинисана су Планом детаљне регулације Тржни центар Златибор.

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Градски центри су простори претежно намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор у центру Златибора. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекта трговине; - пословних и административних објеката; - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће - објекта јавних намена;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - стамбени објекти;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР		
	парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 800m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (8 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,40
	6. за објекте туристичких кућа - вила	2,45
	7. за објекте трговине	2,60
	8. за објекте пословања	2,30
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
Минимални степен комуналне	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР	
опремљености	прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
Претежна намена	Центар уз језеро је простор претежно намењени за угоститељство, трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекта трговине; - угоститељских објекта за смештај, исхрану и пиће;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - пословних и административних објекта; - стамбених објекта; - објекта јавних намена;
Могућност грађења више објекта на истој грађ. парцели:	Могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објекта на истој грађевинској парцели (осим објекта у низу) је 5,0 m; Уколико један од објекта, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објекта пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 100%
Зеленило	Није обавезно уређење зеленилом;
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
Претежна намена	Локални центри су простори намењени претежно пословању (трговина, занатство, финансијске услуге и други пословни простори) који су у функцији задовољења потреба становања и туризма, као и простори за јавне намене (образовање, наука, здравство, спорт и рекреација, као и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (аутобуска станица, ватрогасна станица, паркинзи и гараже и др.) У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - пословних и административних објекта;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
	- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће - објеката јавних намена;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - рекреација и спорт у оквиру осталих намена (аква парк и сл.)
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ		
Индекс изграђености грађ. парцеле	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	1,95
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	2,00
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,40
	8. за објекте трговине	2,10
	9. за објекте пословања	2,00
	10. за објекте спорта	1,20
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове;	

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Специјализовани центри су простори намењени за специјализовану трговину, занатство, и друге пословне просторе. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - бензинских пумпи; - складишта;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката пословања; - објеката трговине; - стамбених објеката - свих врста хотела

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР		
	- угоститељских објеката	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности.	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле износи 3000m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 25,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте бензинских пумпи	0,95
	6. за објекте складишта	0,95
	7. за објекте пословања	1,00

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР		
	8. за објекте трговине	1,00
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,99, у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в.	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;	
Посебни услови и ограничења	Посебни услови и ограничења односе се на зону заштите око Метеоролошке станице Златибор која је дефинисана у поглављу 2.1.3.2. Општа правила уређења и грађења за површине и објекте јавних намена – Управа и администрација и на графичком прилогу бр.4. и 12. Карта ограничења.	

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Занатски центри су простори јавног карактера, у центру, са карактеристичним физичким структурама намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор искључиво у функцији пијаце. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекта трговине; - пословних и административних објеката; - угоститељских објеката за исхрану и пиће;
Компатибилна намена	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији пијаце, уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објекта јавних намена;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Није могућа изградња више објеката на парцели;
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Парцелацију ускладити са постојећим стањем на терену уз придржавање следећих правила: - за објекте у низу границу парцеле формирати између објеката, до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; За објекте задње у низу границу парцеле на слободној страни објекта формирати на мин 1,0 m од објекта; - за слободностојеће објекте границу парцеле формирати на подједнаком одстојању од објеката и до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; Минимална површина парцеле и минимална ширна фронта дефинисана је претходним правилом парцелације
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П;
Индекс заузетости	Максимални индекс заузетости парцеле 100 %;
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија;

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Правила грађења и уређења су дефинисана у делу посебна правила грађења “Спорт и рекреација”, поглавље 2.1.3.2.

Верски објекти

Верски објекти	
Намена објекта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене: - верски објекти;
Компатибилна намена	На парцелама већим од 1000 m ² могуће је грађење објекта и површина компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Верски објекти	
	са више од 50% површине од објекта претежне намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - административни објекти;
Типологија објекта	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је: 800,00 m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 15,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката: - мах спратност: П+2 (три надземне етаже);
Индекс заузетости	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 60 %;
Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,5 m рачунајући од коте терена;

2.1.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе - Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у свим целинама (према графичком прилогу планиране намене површина), подразумева:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- прикључење објеката на саобраћајну инфраструктуру (реализација одговарајуће уличне мреже) и комуналну инфраструктуру (снабдевање водом, одвођење отпадних вода и електроенергетска инфраструктура), према условима надлежних комуналних и других предузећа.
- регулисано одлагање комуналног отпада (довољан број и капацитет контејнера и других посуда, сортирање отпада, приступачност – поглавље 2.1.5.3) и уклањање комуналног отпада преко овлашћеног комуналног предузећа.
- основно уређење парцеле према њеној намени, што обухвата нивелацију терена, партерно уређење, уређење зелених површина и одводњавање, као и обезбеђивање потребног броја паркинг места на грађевинској парцели.
- примену техничких, санитарних и противпожарних прописа, као и техничких стандарда приступачности при пројектовању и изградњи објеката.

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама

- Приликом пројектовања и реализације нових и реконструкције постојећих објеката и површина јавне намене, стамбених и стамбено пословних објеката са десет и више станова, објеката услуга, обавезна је примена техничких стандарда, урбанистичко-техничких услова из Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ бр.22/15).

Мере енергетске ефикасности

Прописи у области енергетске ефикасности:

- Закон о планирању и изградњи дефинише унапређење енергетске ефикасности као смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова планирања, пројектовања, изградње и употребе објеката.
- Правилник о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/11) ближе прописује енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.
- Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/12) ближе прописује услове, садржину и начин издавања сертификата о енергетским својствима зграда.
- Стратегија развоја енергетике Републике Србије до 2025. године са пројекцијом до 2010. године („Сл. гласник РС“, бр. 1012015).

Објекат који се у смислу посебног прописа сматра објектом високоградње, у зависности од врсте и намене, мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Прописана енергетска својства утврђују се издавањем сертификата о енергетским својствима објекта од стране овлашћене организације. Сертификат о енергетским својствима објекта чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Мере енергетске ефикасности изградње:

Планирани објекти

1. Смањење инсталираних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности система грејања.

а) За спољашње пројектне температуре ваздуха и максималну температуру ваздуха грејаног простора користити Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

б) Захтеване вредности коефицијента пролажења топлоте и топлотне отпорности простора дефинисане су у Правилнику о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011;

в) Минимални захтеви енергетске ефикасности (енергетског учинка) за стамбене зграде, по методи поређења са најбољим праксама (Правилник о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011);

г) Сертификати о енергетским својствима зграда (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012). Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 61/2011, и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош морају имати све нове зграде, осим зграда које су наведеним правилником изузете од обавезе енергетске сертификације.

д) Редовна инспекција и одржавање котлова, система грејања и климатизације.

2. Смањење потрошње топлотне енергије обезбеђивањем појединачног мерења потрошње топлотне енергије уз могућу регулацију потрошње топлотне енергије.

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),
- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,
- соларних колектора,
- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

Постојећи објекти

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.

2. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.

3. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.

4. Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012).

2.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Еколошки приступ у изради и реализацији Плана подразумева примењену еколошку етику у поступцима планирања, спровођења, остварења и коришћења свих учесника у овом процесу. Простор се организује, уређује, штити и користи уз целовиту примену мера и стандарда заштите природе, животне средине, природне и културне баштине. Планирање простора подразумева укључивање потенцијала природних и створених вредности за развој подручја Златибора, а посебно оних значајних за даљи развој туризма кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину и природне вредности и очување еколошког капацитета средине. За успешно остварење на првом месту подразумева се висока еколошка свест и позитиван однос према простору свих корисника простора, пре свега оних који газдују и управљају простором. Природне особености златиборског краја,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

створене вредности, услови у простору и услови надлежних установа представљају подлогу за планирање прихватљивог интегралног капацитета просторно-еколошке целине насеља Чајетина и Златибор.

Концепт заштите и унапређења животне средине на подручју плана заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу свих обима загађивања и најважније контроли – систему организованог мониторинга појединачних параметара животне средине: воде, ваздуха, земљишта, буке, вибрација.

Нужност екомониторинга јавља се из потребе локализације урбаног деловања и негативних утицаја на животну средину.

Одрживо управљање природних вредности и концепт заштите животне средине остварује се кроз:

1. интеграцију заштите животне средине и активности туризма, доношењем и спровођењем одлука које ће то обезбедити;
2. планирање и одрживо коришћење природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, вода, ваздух, шуме, флора и фауна);
3. стално унапређење животне средине спровођењем организованог мониторинга;
4. управљање отпадом у складу са националном стратегијом о комуналном отпаду;

2.2.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита простора и животне средине, са аспекта планирања њеног спровођења заснована је на следећим начелима:

- максимално очување аутохтоности предеоно целине;
- избор и усвајање матрице одрживог развоја примерене капацитету и особеностима еколошки осетљивог високопланинског предела Златибора, а у складу са мерама и условима проистеклих из еколошке валоризације локалитета са непосредним окружењем од битног значаја, услова надлежних институција, вредновања позитивних утицаја као и могућих негативних ефеката;

СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ СТАЊА И КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На основу категоризације квалитета животне средине, за РПП Златиборског и Моравичког округа, плански обухват припада *подручју претежно квалитетне животне средине – подручје са малим степеном загађености*, где спадају локалитети са релативно неизмењеном природном средином, без прекорачења граничних вредности загађујућих материја, шумска подручја, подручја са индивидуалним грејањем, нерешеним системом прикупљања и каналисања отпадних вода, неадекватном употребом агрохемијских средстава, туристички комплекс, сеоска насеља.

Златибор представља осетљиво подручје изразитих еколошких вредности: шуме, вода, повољна ружа ветрова, који кумулативно и међузависно успостављају еколошку равнотежу која захтева много више од заштите појединачних природних елемената.

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита ваздуха

Опште мере заштите ваздуха које је неопходно спровести су:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- поштовање Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13), као и подзаконска акта;
- повећање удела зеленила на парцелама у оквиру зона и локација са евидентираним утицајем аерозагађења, као и адекватним избором зеленог фонда како би се апсорбовали штетни полутанти из ваздуха;
- увођење принципа енергетске ефикасности, коришћењем обновљивих извора енергије (соларна, енергија воде, биомасе),
- едукација становништва о значају очувања квалитета ваздуха и мерама које то доприносе;

Контролу квалитета и степен загађености ваздуха на подручју плана (што је у надлежности општине), пратити систематски и спроводити мере :

- кроз израду катастра аерозагађења;
- успостављањем мониторинга за континуирано праћење квалитета ваздуха са редовним извештајима;

Заштита вода

У складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр.30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон) неопходно је обезбедити адекватно управљање водом и водним ресурсима, као и адекватну заштиту вода и заштиту од вода.

Опште мере заштите и одрживо коришћење вода заснива се на:

- спречавању свих облика загађења вода директног и индиректног;
- одржавању и обезбеђењу оптималног еколошког протока у функцији очувања и заштите водених заједница и квалитета воде, као и несметано коришћење воде за различите намене;
- заштити и очувању водног земљишта и приобалних екосистема (травнатих и шумских);

Заштиту површинских вода спроводити у складу са водним актима надлежног органа:

- уређивањем обале реке Обудојевице – регулацијом корита и реконструкцијом регулисаног дела, тако да се максимално поштује форланд реке;
- забраном депоновања отпада или другог материјала, упуштања отпадних вода или било каквих активности које би биле потенцијални извори загађивања река;
- изградњом/доградњом канализационе мреже и колектора чиме се спречава изливање отпадних вода у водоток;
- изградњом система за пречишћавање отпадних вода;
- обавезан је контролисани прихват потенцијално зауљених отпадних вода са интерних саобраћајница, манипулативних површина и паркинга, као и третман у таложнику /сепаратору масти и уља, којим се обезбеђује да квалитет пречишћених вода задовољава критеријуме прописане за испуштање у јавну канализацију или реципијент;
- обавезна је редовна контрола испуштања отпадних вода у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“ бр. 30/10 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др.закон);
- уређивањем корита осталих водотокова са мерама забране угрожавања и загађивања;

Заштита подземних вода заснива се на одрживом коришћењу резерви подземних вода, процени капацитета у циљу одрживог коришћења и спровођењу истражних радова у циљу процене резерви. Заштита подземних вода односи се и на заштиту подземних вода од загађења, што ће се спроводити у складу са водним актима надлежног органа, кроз мере:

- забране неконтролисаног испуштања отпадних вода;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- забране изградње водопропусних септичких јама;
- изградњом канализационе мреже, односно фекалних колектора који су повезани са системом за пречишћавање отпадних вода;

За све активности у простору које могу бити потенцијални извори загађивања вода, обавезно је приступити процедури Студије о процени утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08).

Заштита земљишта

Заштита земљишта као необновљивог (тешко обновљивог) природног ресурса спроводиће се мерама ограничења, забране и заштите од ненаменског коришћења, загађивања, деградације и девастације:

- забрањено је депоновање и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;
- за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезно је покретање процедуре процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа;
- обавезне су мере ревитализације еродираних локација, а избор врста садног материјала мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;

Заштита шума

Шуме на подручју ПГР-а припадају шумским комплексима са приоритетном функцијом заштите. Општи принцип заштите шума односи се на одрживо коришћење шума и унапређење статуса шума и шумског земљишта. Постојећи шумски комплекси и фрагменти аутохтоних и гајених шума, без обзира на начин формирања и статус власништва су окосница и чворне тачке за преобликовање, повезивање и формирање пејзажно вредних зона. Очувањем шумских комплекса доприноси се очувању биодиверзитета и предеоних карактеристика подручја. Из тих разлога обавеза је:

- картирање свих шумских површина;
- евидентирати угрожене припаднике флоре и фауне у оквиру шумских екосистема и спровести организовану заштиту и унапређење истих кроз програме (краткорочне и дугорочне) и пројекте заштите у складу са шумско привредним основама;
- обавезно је вредновање свих вредних групација и солитарних стабала;
- успостављање мера неге и заштите, које ће укључивати обавезне мере забране сече ради експлоатације;
- све планиране радове спроводити у складу са Законом о шумама („Службени гласник РС“, бр.30/10 и 93/12) и Закона о изменама и допунама Закона о шумама („Службени гласник РС“, бр.89/15) уз обавезно мишљење надлежних институција из области заштите;

Заштита предела

Заштита и уређење предела ће се спроводити кроз:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- заштиту свих заступљених типова предела кроз очување и одржавање значајних или карактеристичних обележја предела која су проистекла из природне конфигурације или људске активности;
- управљање пределима кроз поступке којима се из перспективе одрживог развоја, обезбеђује редовно одржавање предела, са циљем усмеравања и усклађивања промена изазваних друштвеним и економским процесима, као и процесима у животној средини;
- стварање услова за спровођење предеоне политике (општих принципа, стратегија и смерница, дефинисаних од стране надлежних органа), која омогућава предузимање одређених мера у циљу заштите, управљања и планирања предела;

Заштита од буке

Заштита од појаве прекомерне буке планирана је у валоризованим еколошким зонама. Биолошке и техничке мере заштите спроводиће се у зони државног пута I реда број 21 и путне базе:

- планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног) у зони државног пута I реда број 21 избором аутохтоних врста;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг-простора;
- препорука је успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетима буке;
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајно оптерећење;
- обавезна је процедура процене утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, према Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 36/09), примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичке зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10)

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења

Заштита од *нејонизујућег* зрачења заснива се на спровођењу Закона о заштити од нејонизујућих зрачења и нуклеарној сигурности („Службени гласник РС“, бр.36/09). То подразумева:

- увођење нових, виших стандарда у спровођењу мера заштите од јонизујућих зрачења, нуклеарне и радијационе сигурности;
- успостављање комплексније регулативе али и омогућавање ефикасније примене закона;
- успостављање стриктног и целовитог надзора над изворима нејонизујућих зрачења и нуклеарним објектима, радијационим делатностима и нуклеарним активностима, као и над управљањем радиоактивним отпадом;

У одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности су уграђени највиши стандарди које прописују водеће светске организације у овој области.

Услови и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства *нејонизујућих зрачења* у коришћењу извора нејонизујућих зрачења, представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора.

У циљу заштите од нејонизујућих зрачења обавезне мере су:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- прописивање и поштовање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима;
- информисање становништва о мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини;

Заштита од удеса

Заштита од удеса обухвата:

- планирање, организовање, предузимање превентивних и других мера управљања опасним материјама на основу анализе опасности од удеса;
- поступање са опасним материјама у производњи, употреби, транспорту, промету, складиштењу и одлагању вршити на безбедан начин, да се не доведе у опасност живот и здравље становништва и не загади животна средина;
- за све активности, технолошке поступке и објекте, где могу бити присутне опасне материје које могу изазвати акцидент, обавезна је израда анализе опасности од удеса и обезбеђивање услова управљања ризиком;
- обавезну израду плана заштите од удеса, за све активности које се односе на производњу, превоз, дистрибуцију, прераду, складиштење или одлагање опасних материја;

ДИФЕРЕНЦИЈАЦИЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Еколошка валоризација простора у границама Плана, дата је на основу релевантних података о простору, могућих ограничења, компаративних предности, потенцијално угрожених и повредивих медијума животне средине, локација, објеката и зона (еколошко – просторне основе) и процењеног капацитета животне средине. Просторно положајне карактеристике, природне вредности и постојећи еколошки потенцијал, указују на постојање јединствене еколошке целине, која може бити потенцијално оптерећена различитим нивоима еколошког ризика.

Еколошка целина „Златибор“ - представља целокупан простор обухваћен границом Плана генералне регулације. У овом простору су заступљене различите намене, садржаји, функције (зоне становања различитих густина, јавне намене и функције, туризам, зеленило, саобраћај, комунална инфраструктура, спорт и рекреација). Начин коришћења и управљања простором у постојећем стању, представља потенцијални извор неконтролисаних утицаја са могућим иреверзибилним последицама по животну средину и укупни еколошки капацитет. Изразита еколошка осетљивост и условљеност ове еколошке целине намеће обавезу превентивног планирања и успостављања услова и правила уређења и грађења тј. одговорног управљања простором. Еколошка целина „Златибор“ представља валоризовано подручје описано границом Плана генералне регулације, при чему границе Плана представљају истовремено и границу еколошке целине.

Обавезне смернице:

- Еколошка целина „Златибор“ представља јединствен простор за вредновање еколошких зона и локација разрадом кроз планове нижег реда и директну примену Плана генералне регулације;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Планови нижег реда (планови детаљне регулације) морају садржати превентивне инструменте заштите животне средине – односно процену стратешких утицаја планова на животну средину и урбанистичке параметре уређења, грађења, опремања и организације простора који обезбеђују процедуру одлучивања и услове за контролу, очување, мониторинг и заштиту животне средине;
- Директна примена ПГР и ПДР за реализацију пројеката (изградња нових и реконструкција, адаптација постојећих објеката, технологија, постројења, извођење радова) мора садржати инструменте директне заштите животне средине (спречавање и минимизирање потенцијално штетних утицаја и негативних ефеката по животну средину) кроз поступак процене утицаја на животну средину;
- Укључивање у мониторинг стања животне средине и здравља становништва;

Обавезне опште мере заштите природних вредности и услови заштите животне средине еколошке целине Златибор:

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом;
- заштита природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже;
- заштита биодиверзитета, природних добара и реткости;
- заштита природних предеоно-пејзажних вредности;
- заштита геодиверзитета и објеката геонаслеђа;
- поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, инфраструктурних система и радова;
- претходна испитивања и припрема терена за потребе реализације објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачких и шумских станишта и биодиверзитета;
- обавезне су мере еколошке компензације у простору;
- максимално уклапање планираних структура у специфични контекст окружења;
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем;
- развој туризма, спорта и рекреације је дозвољен и могућ у складу са захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности и животне средине;
- при реализацији планираних Пројеката потребно је приступити процедури Студије о процени утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);
- обавезна имплементација планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контрола и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката;
- обавезно је картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске, травно-пашњачке и шумске вегетације;
- при партерном уређењу простора планираних објеката максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних материјала, изградња планираних објеката могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите;
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- обавезна је изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- није искључена могућност контролисане уградње уређаја за третман санитарних отпадних вода, као могуће прелазно решење до реализације канализационог система у циљу контролисаног управљања отпадним водама;
- предtretман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајно-манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти;
- ревитализација свих потенцијално еродибилних терена на микролокацијском нивоу, зонама утицаја шире просторне целине;
- обавезна је заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности, предеоно-пејзажних вредности;
- рекреативне, пешачко-шетне стазе, стазе здравља и пунктови са пратећим мобилијаром (путоказима, одмориштима) морају бити потпуно уклопљене у предеони амбијент;
- обавезно је управљање отпадом према Плану управљања отпадом;

На основу интензитета, врсте и карактеристика постојећих и потенцијалних утицаја, у оквиру планског подручја (у оквиру еколошке целине «Златибор») издвојене су две еколошке подцелине:

1. Еколошка подцелина Центар – Краљева вода;
2. Еколошка подцелина Залеђе;

Еколошка подцелина Центар - Краљева вода обухвата централни део плана. То је целина са угроженим еколошким капацитетом, а истовремено са евидентним еколошким потенцијалом који захтева посебне услове заштите и уређења простора. Мере и услови за реализацију еколошке подцелине Центар – Краљева вода:

1. валоризовати као амбијенталну целину простор Централног парка са припадајућим садржајима;
2. извршити картирање постојећег зеленила и максимално очувати постојеће високо растиње;
3. уз минималне интервенције високо зеленило преобликовати;
4. партерно уредити просторе око постојећих објеката;
5. центар повезати зеленилом и пешачким комуникацијама са главним зонама спорта и рекреације;
6. поштујући природни форланд Обудојевице, пејзажно је интегрисати у амбијент;
7. дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала, визуелно и пејзажно подређен зеленилу;
8. успоставити контролу стања зеленила и спроводити сталне мере неге и заштите;
9. у оквиру ове целине нису дозвољени облици пословања који захтевају процену утицаја на животну средину;

Еколошка подцелина Залеђе - обухвата преостали део плана у односу на еколошку подцелину Центар – Краљева вода. Обухвата велике површине под шумом и шира подручја насеља. То су зоне које поседују и развијају еколошки капацитет са минималним ризиком. Одрживо коришћење и уређење ове целине такође захтева мере и услове заштите животне средине у свим фазама реализације и коришћења простора.

Мере за реализацију ове еколошке подцелине, са аспекта еколошке валоризације су:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- извршити валоризацију постојећег зеленила, потребну реконструкцију, ревитализацију, преобликовање и повезивање свеукупног зеленила у оквиру обухвата плана;
- постојећу аутохтону шуму на подручју плана због целокупног еколошког значаја третирати у функцији заштите;
- забрањена је свака врста сече шуме, деструкције или загађења воде, ваздуха и земљишта која би могла да наруши постојеће стање доступних ресурса;
- дозвољено је контролисано увођење аутохтоних врста у циљу оживљавања пејзажа;
- пешачке, трим, шетне и бициклистичке стазе, "стазе здравља", чине комуникациону матрицу у повезивању центра, излетничких и рекреативних пунктова и становања;
- према захтевима намене пејзажно обликовати површине;

ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

Еколошка валоризација простора у границама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза дата је на основу релевантних података о простору:

- просторно-положајних карактеристика туристичког центра и планираних подцентара на подручју плана,
- специфичних природних карактеристика и вредности локалитета, непосредног и ширег окружења, постојећих и планираних услова у простору (према условима и релевантној документацији),
- постојећих и могућих (потенцијалних) ограничења и просторних конфликта, компаративних предности и погодности, потенцијално угрожених и повредивих природних вредности, природне и животне средине, евидентираних извора загађивања, деградираних простора и локација и процењеног капацитета животне средине просторно-еколошке целине;

Анализом постојећег стања, опсервацијом на терену, увидом у релевантну документацију, добијени су подаци за процену стања животне средине. На основу валоризације природних карактеристика и услова, као и процене стања животне средине, јасно се издваја просторно-еколошка целина, са еколошким капацитетом и условима за даљи развој. Еколошка валоризација простора подручја Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза, заснована је на основним поставкама и смерницама Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, број 14/2023).

Подручје Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза, са зонама утицаја из залеђа, представља јединствен еколошки простор у оквиру јединствене еколошке целине. Валоризација простора за урбани развој, заснива се на следећим поставкама:

- рационално коришћење и заштита необновљивих и тешко обновљивих природних ресурса и биодиверзитета;
- квалитативно побољшање укупне туристичке понуде за одрживи туризам (смештајни капацитети високе категорије, специфичне спортско-рекреативне активности, лечилишне, излетничке, биолошки вредна храна, атрактивно-забавни садржаји са савременим начином пословања уз преузимање одговорности за очување природних вредности и животне средине);
- очување микроклиматских услова, природне и пејзажне аутохтоности и традиционалних вредности;
- добра саобраћајна повезаност са окружењем (непосредним и ширим);
- организоване, циљне екодестинације;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- унапређење, заштита и рационално-еколошки прихватљиво, одрживо и дозвољено коришћење постојећих потенцијала;

Предлог даљег развоја планског подручја, дат је као функционални зонинг на основу капацитета простора за прихватање нових функција, уз услов одрживог коришћења. Анализирано подручје је зонирано на следећи начин:

I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема;

II Зоне са мерама и условима према којима ће се простор уређивати и користити;

I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема

То су зоне квалитетне животне средине, које се пре свега односе на зоне аутохтоне шуме. За ова подручја, треба обезбедити решења којима се елиминишу или умањују постојећи извори негативних утицаја односно увећавају позитивни као компаративна предност у планирању развоја. Потребно је резервисати и чувати подручја од загађивања из стратешких разлога.

Зоне аутохтоне шуме уређиваће се/користити:

- на начин којим се максимално чува и штити шумски фонд, који има приоритетно заштитну функцију;
- извршити картирање и валоризацију постојећег зеленила;
- максимално очувати аутохтоност простора и природне вредности кроз програме и едукацију;
- све активности које се планирају морају бити у складу са планом и програмом ЈП Србијашуме;

II Зоне са мерама и условима према којима ће се простор уређивати и користити – зоне које трпе одређена оптерећења и ризик од стварања еколошког конфликта – зоне становања, зоне туризма, пословања и привређивања, саобраћајни правци. За ова подручја треба спречити даљу деградацију и обезбедити побољшање постојећег стања, како би се умањила деградираност животне средине као ограничавајућег фактора развоја.

Развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04 и 36/09);

- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони утицаја;

- неопходно је решење питања отпадних вода прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода;

- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила,

- комуналне зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода;

Зоне и локације које су већ девастиране и угрожене (дивља сметлишта, депонија, еродирани покривни и клизишта...), захтевају примену мера санације и рекултивације, као и план даљег ограниченог коришћења.

Како би се претходно наведене мере испоштовале, а у циљу одрживог развоја усклађеног са савременим стандардима, неопходна је стална едукација становништва, инвестициона улагања кроз пилот пројекте и успостављање савремене Законске регулативе од стране државе, по угледу на европско законодавство.

УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Концепт очувања и заштите природе и животне средине захтева одрживо управљање отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом („Службени

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

гласник РС“, бр.36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон) и Стратегијом управљања отпадом (за период 2010-2019. године, „Службени гласник РС“, бр.29/10) основни концепт управљања отпадом је:

- превенција и смањење стварања и настајања отпада минимизирањем укупних количина отпада;
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања отпада;
- разврставање и одвајање отпада на извору - пластике, стакла, папира и картона;
- одвојено прикупљање и сортирање отпада;
- повећање типова и врста отпада сакупљених у циљу рециклаже и поновне употребе;
- побољшање организације сакупљања и транспорта;
- замена контејнера модерним судовима за одвојено сакупљање отпада и увођење савремене специјализоване опреме за транспорт;
- оптимизација учесталости сакупљања и рута у зависности од основне намене простора, густине становања и броја становника;
- увођење распореда и динамике за сакупљање кабастог комуналног отпада;
- санација и фазна рекултивација депоније и неконтролисаних сметлишта на подручју плана и непосредног окружења;
- успостављање мониторинга и система контроле стања у области управљања отпадом;

Скупштина општине Чајетина је Решењем бр. 02-128/2014-01 од 20. новембра 2014. године усвојила Локални план управљања отпадом, према коме се сав отпад са територије општине Чајетина одлаже на регионалну депонију „Дубоко“, на коју се одлаже отпад из 9 локалних општина (Ариље, Бајина Башта, Чајетина, Чачак, Ивањица, Косјерић, Лучани, Пожега и Ужице). Сакупљање и транспорт обавља КЈП „Златибор“ и предузеће „А.С.А. ЕКО d.o.o.“. Отпад се превози до претоварног места, које се налазе на Златибору, пут ка Семењеву, где се налазе два велика контејнера (6 x 2,4 m) капацитета око 12 t који су у власништву депоније „Дубоко“ у који се истовара отпад, а потом се контејнери одвозе на депонију Дубоко.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

У блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавеза је градње објекта за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објекта за привремено одлагање комуналног отпада (кућног смећа), за смештај једног контејнера износе 2,50 x 2,00m, чисте унутрашње висине 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге мин. 15cm због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање.

На микролокацијама отпад се прикупља путем корпи за отпатке чији се размештај врши према плану надлежних комуналних служби, где су од значаја локације фреквентнијег кретања и окупљања (одморишта, паркинзи, шетне стазе...). Одвожење отпада обавља се преко надлежног комуналног предузећа. Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд -

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

контејнер, запремине 1100l. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине за стационарну намену).

Услови за складиштење **опасног отпада** на локацији морају бити засновани на позитивној законској регулативи (Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, бр. 98/10), Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр.92/10), Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, бр. 71/10), а на основу врсте отпада и пројектоване количине отпада. Ова врста отпада може бити само привремено складиштена на локацији уз обавезу Инвеститора да овај отпад трајно складишти ван локације преко овлашћеног Оператера који поседује одговарајућу дозволу за транспорт и третман опасног отпада.

Управљање отпадом животињског порекла – (угинуле животиње и кућни љубимци, кланични отпад, отпад из постројења за прераду меса, објекта за узгој животиња), до успостављања система за управљање овом врстом отпада на националном нивоу, организовати преко постојећих постројења за третман отпада животињског порекла (постојећих кафилерија) и формирањем откупно сабирних станица, према критеријумима и условима заштите животне средине.

Проблем животињских лешева и отпада од животиња се може решавати преко уговора о преузимању и сарадњи, директно између произвођача отпада и куће која врши трајни третман ове врсте отпада (за сада је то “ФАБИМ – Напредак” из Ћуприје).

Пољопривредни отпад, биомасу као нус производ пољопривредне производње, користити за компостирање, добијање течних горива и биогаса.

Амбалажни отпад је неопходно третирати у свему пема Закону о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр.36/09).

2.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу услова Завода за заштиту природе Србије, бр.021 – 2566/2, од 12.08.2024.год., предметно подручје Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза, се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, нити у оквиру еколошки значајних подручја еколошке мреже Србије у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр.102/10). Сходно томе, прописују се следећи услови заштите природе:

1. Планиране намене површина и урбанистички параметри за изградњу објекта морају бити усклађени са наменама одређеним планом вишег реда (Просторни план Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 14/2023));
2. Урбанистичке параметре за изградњу објекта, одредити према правилима уређења и грађења којасу дефинисана важећим планским актима вишег реда, односно Просторним планом Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“ број 14/2023));
3. Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Непропусне септичке јаме, као прелазно решење до изградње канализационе мреже, треба да буду прописане као стандард за све објекте.
4. Евакуацију и пречишћавање отпадних вода планирати преко канализационог система са колектором за пречишћавање отпадних вода;
5. Не планирати изградњу објекта који могу угрозити животну средину - буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
6. Приликом изградње објеката предвидети коришћење сколошки прихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине, као и могућност коришћења техника и система који су енергетски ефикасни (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011));
 7. Предвидети максимално очување и заштитити околног земљишта, високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна и групе стабала):
 - предвидети прибављање сагласности надлежних институција за извођење радова који изискују сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације свело на најмању могућу меру;
 - прописати да, ако се због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин на који одређује јединица локалне самоуправе (члан 20. Закона о заштити животне средине „Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011- одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон);
 - планирати формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитног зеленила у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности;
 - дуж саобраћајница, пешачких и бициклистичких стаза планирати дрвореде од врста отпорних на аерозагађење;
 - приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (барремац), *Robinia pseudoacacia* (баррем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.
 8. Планирати довољан број паркинг места за нове стамбене објекте, избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем мањих затрављених површина;
 9. Планском документацијом предвидети комплетну санацију и затрављивање свих деградираних површина (Закон о заштити животне средине, „Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 - др. закон);
 10. Уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошка документа или минералошко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2.2.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За потребе израде Плана прибављени су Услови надлежног Завода за заштиту споменика културе у Краљеву, бр. 815/2 од 16.07.2024.године, који су саставни део Документационе основе Плана.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

У обухвату плана према условима Завода дефинисани су објекти и простори за које је пре обнове или реконструкције обавезна израда конзерваторских или других услова: Графички прилог бр. 12 – Карта ограничења.

Основни циљ заштите непокретних културних добара у обухвату Плана је да одржи и унапреди постојеће вредности физичке структуре културног наслеђа, да се непокретно културно добро артикулише као развојни ресурс, да се заштити уреди и користи на начин који ће допринети успостављању националног, регионалног и локалног идентитета у складу са европским стандардима заштите. Циљ заштите је појединачне објекте и локалитете заштити интегрисано са њиховим окружењем да да их сагласно са њиховим карактером интегриса у савремене токове.

Израдом претходних планова већ је утврђено постојање више старих вила које датирају из времена зачетка туристичке делатности у првим деценијама прошлог века. Ове грађевине представљају вредна сведочанства угоститељске делатности и врсту стилског градитељства својственог бањским и планинским одмаралиштима. Убрзани градитељски развој у функцији туризма односно изградња хотелских капацитета у последњој деценији знадно је угрозила постојеће наслеђе. Разлог лошег стања у којем се налазе поједине од најстаријих „златиборских вила“ представљају нерешени имовинско - правни односи који знадно отежавају обнављање и рестаурацију ових објеката према конзерваторско - рестаураторским условима службе заштите.

У обухвату овог Плана евидентирани су следећи објекти културно-историјског наслеђа:

УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА:

1. **ПАЛИСАД, Вила на Палисаду – вила Председништва Владе** – споменик културе (Решење о стављању под заштиту државе, виле на Палисаду - Златибор број 494/49 од 28. априла 1949. године донето је од стране Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС - кп.бр. 4552/32 КО Чајетина)

2. **Споменик са спомен-гробницом стрељаних рањеника на Златибору** – споменик културе (Одлука о утврђивању за споменик културе 05 број 633-3744/2019 од 18.04.2019.г. објављена у Сл.гл.РС бр.29 од 19.04.2019.) – кп.бр.4624/1 КО Чајетина

3. **Спомен чесма краља Александра Обреновића на Златибору** – споменик културе (Одлука о утврђивању за споменик културе 05 број 633-7366/2019 од 25.07.2019. објављена у Сл.гл.РС бр.54 од 26.07.2019.г.)- кп.бр.4559/9 КО Чајетина;

У обухвату овог плана, поред утврђених непокретних културних добара, евидентирани су непокретности које уживају претходну заштиту. Ове непокретности се налазе у процедури за утврђивање непокретних културних добара.

ЕВИДЕНТИРАНА ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ:

1. **Целина Златиборске виле на Палисаду**, – кп.бр.4552/5, 4553/2, 4553/3 КО Чајетина
2. **Вила Тара на Златибору**, - кп.бр.4522/9 КО Чајетина
3. **Вила Чигота на Златибору**, – кп.бр.4571/2 КО Чајетина
4. **Вила Јеље на Златибору**, – кп.бр.4562 КО Чајетина

Мере заштите и дозвољени степен интервенције за НКД

Мере техничке заштите за ову врсту објеката углавном су дефинисане одлуком о утврђивању, као и одредбама Закона о културним добрима, а примењују се следеће опште мере и смернице:

- Извођење радова на културним добрима као и њиховој заштићеној околини могуће је искључиво у циљу њихове санације, рестаурације, ревитализације и

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

презентације, као и прилагођавања намене савременим потребама. За све поменуте радове неопходно је прибавити услове за предузимање мера техничке заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- На заштићену околину културног добра, односно добра које ужива претходну заштиту примењују се исте мере заштите као и на културно добро;

- Свака, планским документом предвиђена изградња објекта у непосредном окружењу културног добра, својом величином, изгледом, просторним и архитектонским склопом не сме да угрози вредности заштићеног објекта, као ни амбијента у целини. Посебну пажњу потребно је обратити на очување визура према заштићеним објектима;

Мере заштите за евидентиране непокретности

Поред утврђених непокретних културних добара, евидентиране су и непокретности које уживају претходну заштиту. Ове непокретности се налазе у процедури за утврђивање културних добара.

- Добро које ужива претходну заштиту не сме се оштетити, уништити, нити се без сагласности, у скаладу са одредбама Закона о културним добрима, може мењати његов изглед, својство или намена;
- На добрима која уживају претходну заштиту не може се вршити раскопавање, рушење, поправљање или било какви радови који могу да наруше својства евидентираног добра без претходно утврђених посебних услова за предузимање мера техничке заштите;
- Сопственици, односно носиоци права обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања добрима која уживају претходну заштиту дужни су да са изузетном пажњом чувају и одржавају наведена добра, као и да неодложно обавештавају Завод за заштиту споменика културе о свим правним и физичким променама насталим у току коришћења;
- На овим објектима могуће је изводити радове у циљу њихове санације, адаптације и рестаурације. Сви наведени радови могу се изводити на основу посебно утврђених услова од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе. Свака планским актом предвиђена изградња у непосредном окружењу ових објекта не сме да угрози њихова споменичка својства;
- Сопственици, односно носиоци права обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања претходно наведеним добрима, немају право да користе и употребљавају евидентирана добра у сврхе које нису у складу са њиховом природом и значајем, да их руше, дозиђују, преправљају или врше било какве радове који могу довести до оштећења или нарушити њихова својства;
- Забрањена је сеча стабала, изузев санитарне сече, уз услове надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина у дворишту вила;
- Забрањено је непланско извођење земљаних радова и измена рељефа у непосредном окружењу евидентиране целине;
- За све радове на зеленим површинама неопходно је прибавити услове за предузимање мера техничке заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина у оквиру евидентиране целине;
- Забрањено је увођење нових колских саобраћајница на простору евидентиране целине изузев оних које су неопходне за несметано коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- Забрањено је формирање нових паркинг простора у евидентираној целини изузев оних који су неопходни за несметано коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина;
- Планирани објекти морају бити интегрисани у парковско окружење, у свему према постојећем начину обликовања простора који представља један од значајних карактеристика евидентиране целине;
- Максимална дозвољена спратност нових објеката је Су+П+1+Пк, изузев објеката јавне намене;
- Максимално дозвољена заузетост парцеле на којој је планирана изградња је 25%;
- Минимални дозвољени проценат зелених површина на парцелије 50%;
- Грађевинску линију објекта је потребно одредити за сваку од потенцијалних локација понаособ, у односу на границу парцеле, регулациону линију и постојеће заштићене објекте, уз уважавање затеченог начина организације простора унутар заштићене целине;
- Посебну пажњу потребно је обратити на очување визура према заштићеним објектима;
- Забрањено је вршење промене граница грађевинске парцеле, односно парцелацију и препарцелацију без услова надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Забрањено је постављање ограда по границама парцела, као и свако друго ограђивање дворишта и осталог заштићеног простора у оквиру целине, изузев оних који су неопходни за функционално коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Намена новопланираних објеката је стамбена, стамбено-пословна са максималним процентом пословних садржаја од 15%, односно објекти јавне намене који не нарушавају вредности целине у којој се налазе;
- Нису дозвољене пословне и производне делатности које су извор буке изнад прописног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања;
- Сви остали параметри изградње могу бити дефинисани у складу са задатим из важећег планског документа;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положијају на коме је откривен.
- Уколико се утврди да наведена непокретност или покретни материјал има својство културног добра, стручни тим Завода може привремено обуставити радове. У складу са природом добра, Завод може прописати меру континуираног надзора, уз ручни ископ или извођење заштитних археолошких ископавања.
- Уколико се приликом радова наиђе на грађевинске остатке од интереса за РС, надлежни Завод ће изградити мере техничке заштите откривених остатака.

2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Заштита од елементарних непогода

На основу Закона о ванредним ситуацијама јединица локалне самоуправе на основу Процене ризика доноси План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Заштита од поплава

Интегрално уређење плавних површина у обухвату плана у будућности се постиже адекватном комбинацијом:

- неинвестиционих радова и мера;
- инвестиционих (хидрограђевинских) радова и мера;

Превентивне и оперативне мере су усмерене на сузбијање опасности од поплава и смањење штетних последица у свим фазама одбране од поплава. Назначајнију превентивну меру представља доношење и спровођење правилника за одбрану од поплава.

На основу законских одредби (Закон о водама „Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др.закон), надлежни орган јединице локалне самоуправе израђује план заштите и спасавања од поплава. Овај план регулише надлежности и институције у ванредним ситуацијама.

У циљу заштите од поплава хидрограђевинским радовима и мерама, предвиђена је даља регулација водотокова и изградња микроакумулација на територији плана.

Заштита од клизања тла

За потребе израде плана генералне регулације није рађен Елаборат о инжењерскогеолошким карактеристикама са рејонизацијом терена, већ је коришћена основна геолошка карта Србије (извод дат у Документационој основи овог Плана), у којој су приказани састав и основне карактеристике земљишта.

У наредном периоду неопходна је израда Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње којим би се ближе дефинисао састав и карактеристике земљишта за обухват плана генералне регулације. Саставни део овог елабората је и инжењерскогеолошка рејонизација са детаљнијим мерама заштите и ограничењима грађења.

Приликом пројектовања и изградње објеката на теренима на којима је присутна или у претходном периоду евидентирана покретљивост терена и клизање тла, обавезна је израда елабората према Закону о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/2015).

Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри

За потребе Плана прибављени су услови Републичког сеизмолошког завода (Број: 02-300-1/2024 од 04.07 2024. године) који су саставни део овог Плана и приложени у Документационој основи плана. У циљу сагледавања сеизмичког хазарда, израђене су:

1. Карта епицентара земљотреса магнитуда $M_w \geq 3.5$ јединица Рихтерове скале лоцираних на планском подручју, ПРИЛОГ 1.

2. Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475г., по параметру максималног хоризонталног убрзања на тлу типа А ($v_{s,30} \geq 800 \text{ m/s}$), израђене у складу са захтевима Еврокода 8 (EN 1998-1), изражено у јединицама гравитационог убрзања g ($g = 9.81 \text{ m/s}^2$), за планско подручје, ПРИЛОГ 2.

3. Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475г. израженог у степенима макросеизмичког интензитета земљотреса MCS скале, израђена на основу израчунатих вредности убрзања за тло типа А помножено фактором тла за одговарајућу прорачунску тачку како би се обухватило дејство земљотреса на локалном тлу, за шире планско подручје, ПРИЛОГ 3.

4. Табела нумеричких вредности сеизмичког хазарда за повратни период 475г. По параметру максималног хоризонталног убрзања $[g]$, за планско подручје, ПРИЛОГ 4.

5. Табела епицентара догођених земљотреса магнитуда $M_w \geq 3.5$ јединица Рихтерове скале лоцирани на и у непосредној околини планског подручја, а од утицаја за сагледавање сеизмичког хазарда, ПРИЛОГ 5.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичким дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90); и Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

По ЕН 1998-1 улазни параметри за сеизмичку анализу при пројектовању изведени су из услова да се објекат, просечног века експлоатације од 50 година, не сруши, што одговара сеизмичком дејству са вероватноћом превазилажења од 10% у периоду од 50 година. Овај земљотрес има повратни период догађања од $T_{NCR}=475$ година. Други услов садржан је у захтеву да се ограничена оштећења могу јавити само као последица дејства земљотреса за који постоји вероватноћа да буде превазиђен од 10% у периоду од 10 година односно земљотресом који има просечан повратни период од 95 година.

Плански обухват се према Карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г. на површини налази у зони VII-VIII EMS-98;

Према Карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г на основној стени по параметру максималног хоризонталног убрзања $PGA (vs=800m/s)$ обухват Плана се налази у зони 0,08-0,10.

Параметре сеизмичности користити као обавезне при изградњи објеката (прорачуну конструкције објеката) у обухвату Плана за класе објекта према одговарајућим правилницима.

Наведени сеизмички услови не могу представљати део техничке документације – основ за прорачун у фази главног пројекта за објекте Ван категорије и објекте I категорије (Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90).

За објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења, а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

Заштита од пожара

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015). Законом је прописано да јединица локалне самоуправе својом одлуком доноси План заштите од пожара. Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, као и мере за сузбијање пожара, које се примењују у случајевима када пожар настане.

Превентивне мере су: спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности; израда одговарајуће документације - Плана заштите од пожара.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног сектора МУП, што подразумева: повољан положај ватрогасног дома, број возила, проходност саобраћајница и приступ локацији, изградњу, одржавање и осавременавање хидрантске мреже и др. У оквиру мера заштите од пожара на планском подручју потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015), Уредбом о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

- гласник РС“, бр. 76/2010), Правилником о организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 92/2011); и одредбама техничких препорука СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Сл. лист СРЈ“, бр. 8/95).
 - угоститељске објекте обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015);
 - гараже обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);
 - аеродроме обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о ватрогасно-спасилачкој служби и ватрогасно-спасилачком обезбеђењу на аеродромима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2012 и 122/2014);
 - електроенергетска постројења и водове пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Сл. лист СРЈ“, бр. 41/93);
 - хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/90);
 - у процесу гасификације насеља, неопходно је урадити План заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом;
 - приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите;

2.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза, спроводи се:

1. Обавезном израдом нових планова детаљне регулације:

1.1. ПДР за изградњу и уређење туристичке локације еко етно туризма Златибора;

1.2. ПДР за изградњу аеродрома на Златибору;

2. Применом важећих планова детаљне регулације, али само у деловима који нису у супротности са Правилима уређења и грађења овог ПГР-а.

- ПДР за тржни центар Златибор („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017, 4/2017, 9/2019, 2/2021, и 10/2021) – примењује се у делу (од целине А до целине К, према граф.прилогу бр.13);
- ПДР за изградњу гондоле на Златибору („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2014, 10/2015, 12/2019, 16/2020, 6/2021, 9/2023 и 13/2024);
- ПДР за подручје ски центра „Торник“ („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 5/2017, 13/2022);
- ПДР за подручје хотела Торник – Камаљ („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 14/2017, 12/2024);
- ПДР за подручје кружног тока Тић поље („Сл. лист општине Чајетина“, бр.13/2019)

Израда планова детаљне регулације је могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба, а обавезна је у случају увођења/дефинисања нових и

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

редефинисања постојећих или планираних јавних саобраћајница и површина јавне намене, осим у случају описаном у тачки 3. други пасус..

Планове детаљне регулације могуће је израђивати по дефинисаним целинама и/или подцелинама у складу са потребама општине. На графичком прилогу бр. 13 приказан је оријентациони обухват ПДР-ова, а прецизне границе утврдиће се Одлуком и нацртом тих докумената

Приликом израде планова детаљне регулације неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани плановима ширег обухвата и позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

3. Урбанистичко-техничким документима:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ се обавезно ради за изградњу и уређење:

1. Кружног тока код хотела „Олимп“,
затим за изградњу и уређење:

- објекта јавне намене и за потребе утврђивања јавног интереса (Закон о планирању и изградњи - ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/11, 121/12, 42/13, одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23 чл.60 став 2);
- објекта са преко 1000m² БРГП;
- објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;
- објекта у зони локалних центара и специјализованих центара у дисперзији;
- туристичких насеља;
- зона рекреације са додатним садржајима;
- саобраћајница и приступних путева;

Израда урбанистичких пројеката могућа је и за потребе дефинисања регулације саобраћајне и комуналне инфраструктуре ради утврђивања јавног интереса. У том смислу, уколико се, након доношења овог Плана, укаже потреба за редефинисањем површина у функцији саобраћајне и комуналне инфраструктуре у обухвату овог ПГР-а, овај План представља плански основ за дефинисање истих, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и пројекта препарцелације за потребе експропријације, уз поштовање услова управљача путном инфраструктуром.

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и других објеката уколико надлежни секретаријат оцени да је неопходно због сложености локације, неопходне изградње прикључка на јавну саобраћајницу, сложених програма пословања и услуга, вишепородичног становања, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите, а на основу претходно прибављеног мишљења надлежног органа.

Приликом израде урбанистичких пројеката неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

ПРОЈЕКТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ као и Геодетски елаборат исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника, у обухвату овог Плана израђиваће се на основу елемената овог Плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

4. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења који ће бити дефинисани Планом и представљаће основ за издавање локацијских услова.

Директно спровођење Плана врши се издавањем Локацијских услова и Грађевинске дозволе (у складу са Законом о планирању и изградњи), на основу правила уређења и грађења овог Плана. Директно спровођење Плана је могуће

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

вршити, уколико је локација уређена и регулисана, тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан Планом.

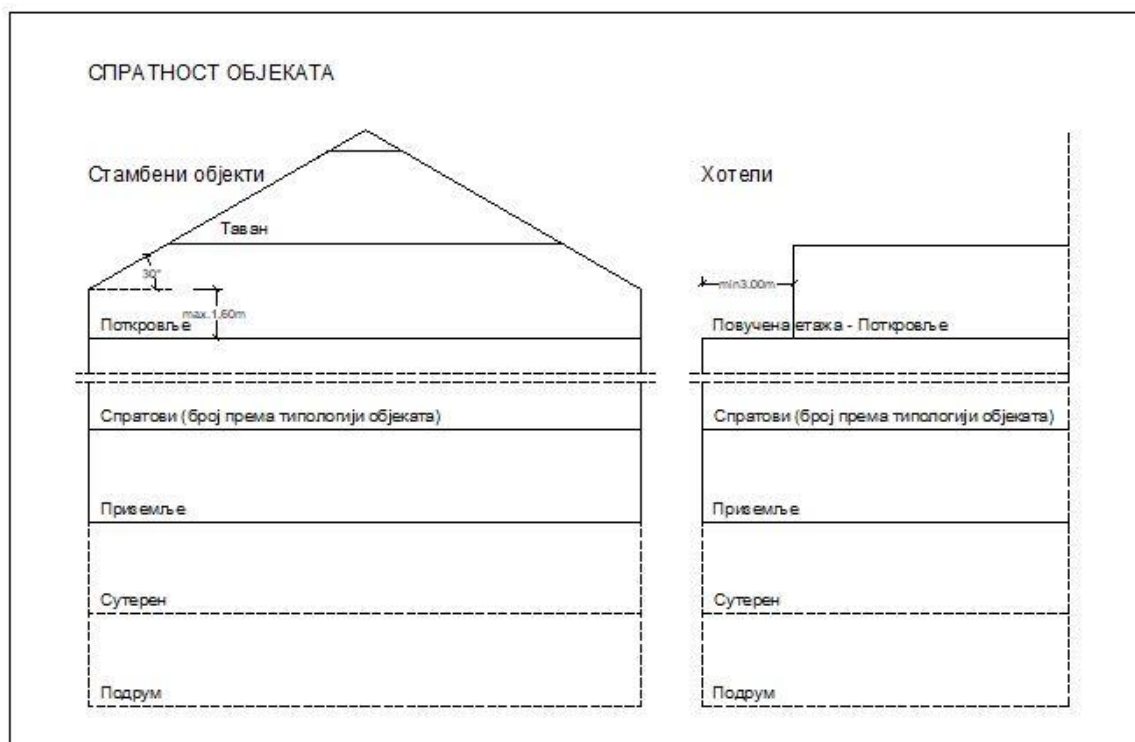
Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе;
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова;
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана генералне регулације, према потреби;
- покретање поступка урбане комасације и израду пројекта урбане комасације према правилима и мерама овог плана;

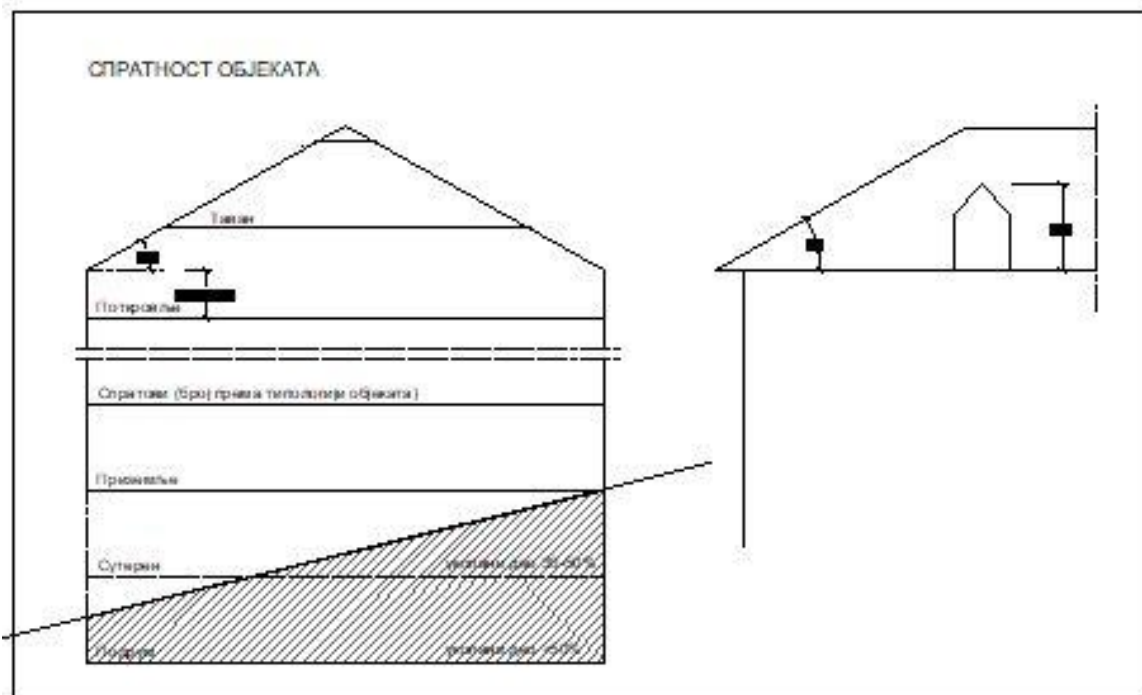
ПРИЛОЗИ УЗ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
ТАБЕЛЕ 17а, 17б, 17в, И ИЛУСТРАЦИЈЕ

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

ИЛУСТРАЦИЈА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

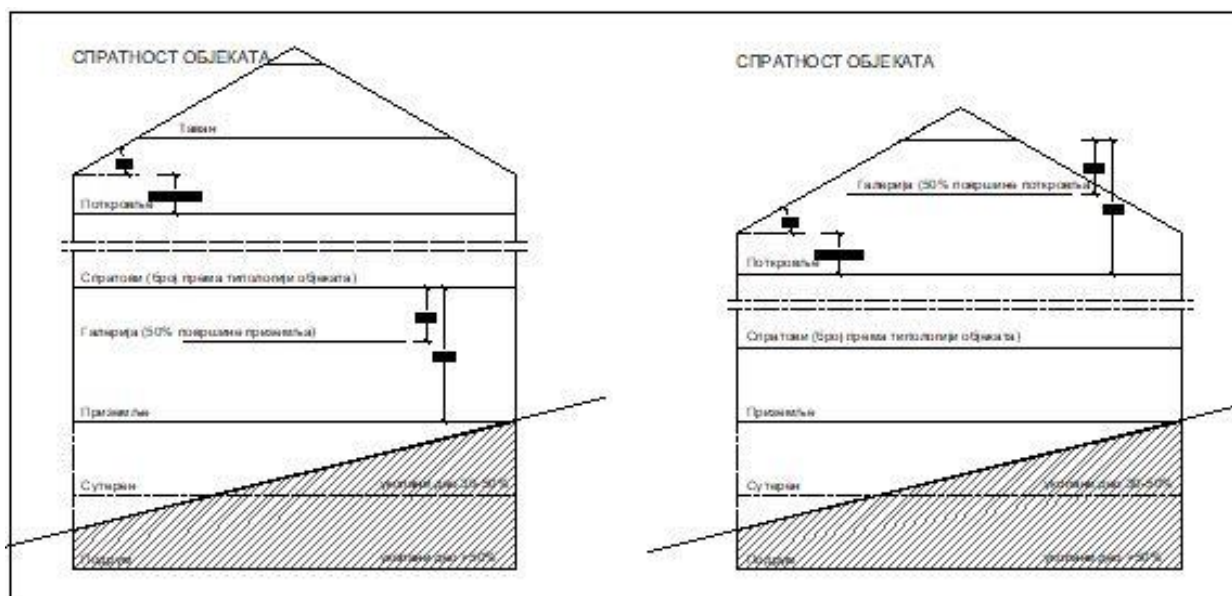


Слика 1 – Спратност објекта

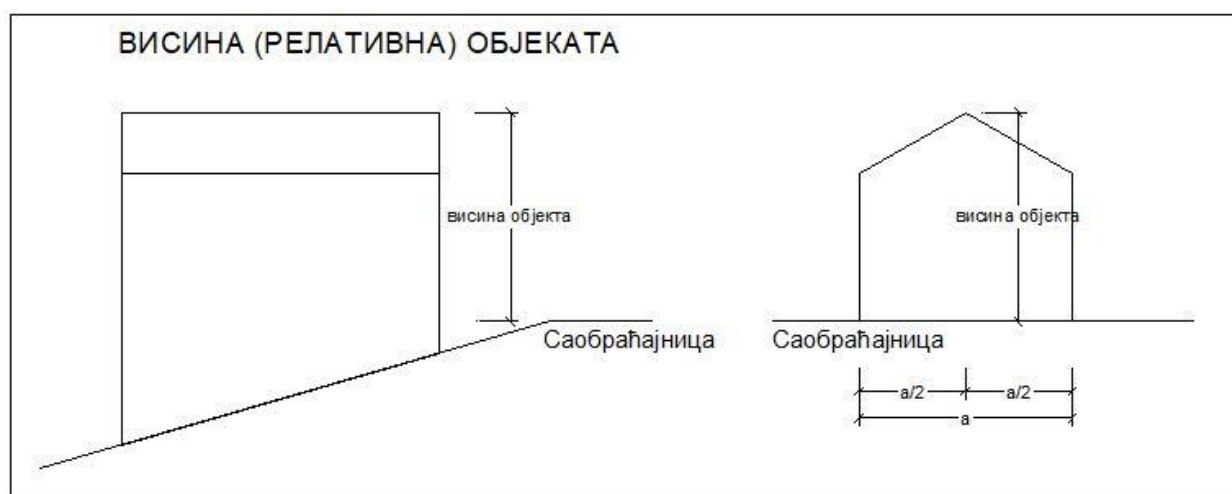
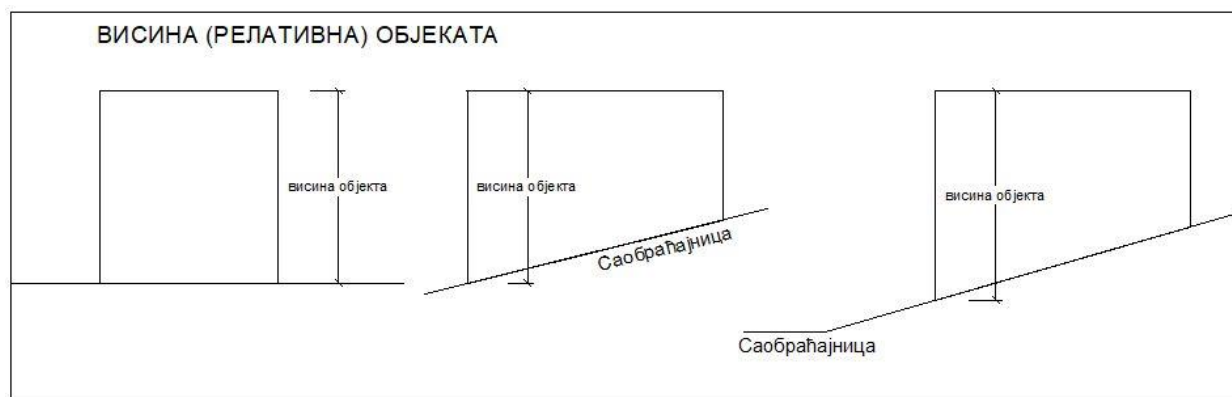


Слика 2 – Спратност објекта

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА

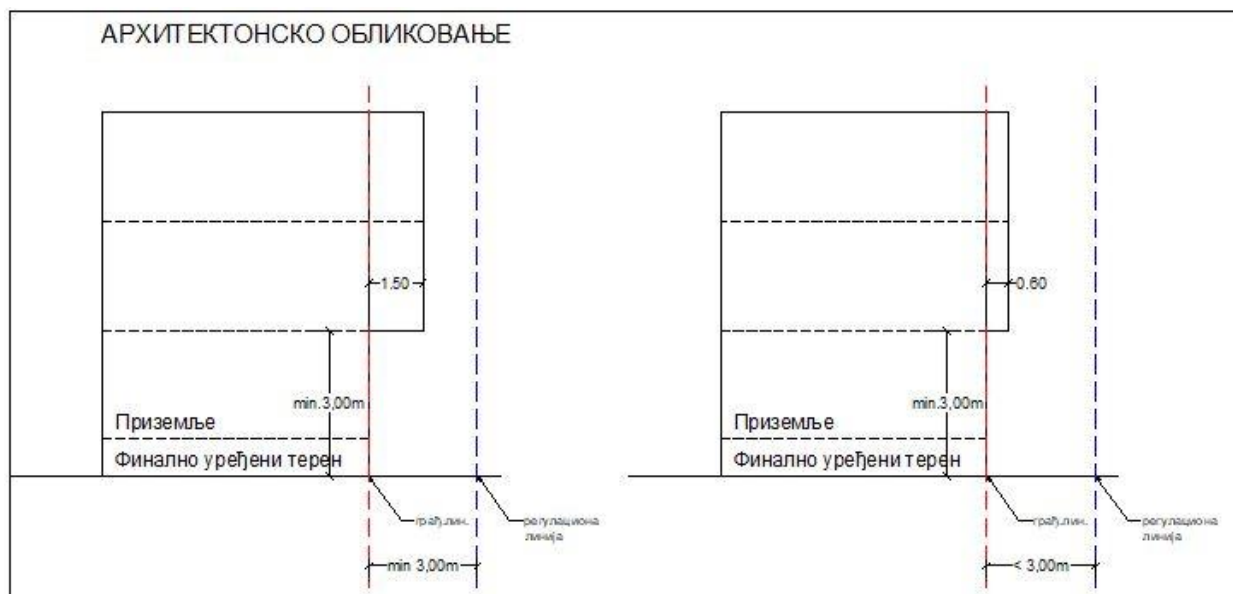


Слика 3 – Спратност објекта

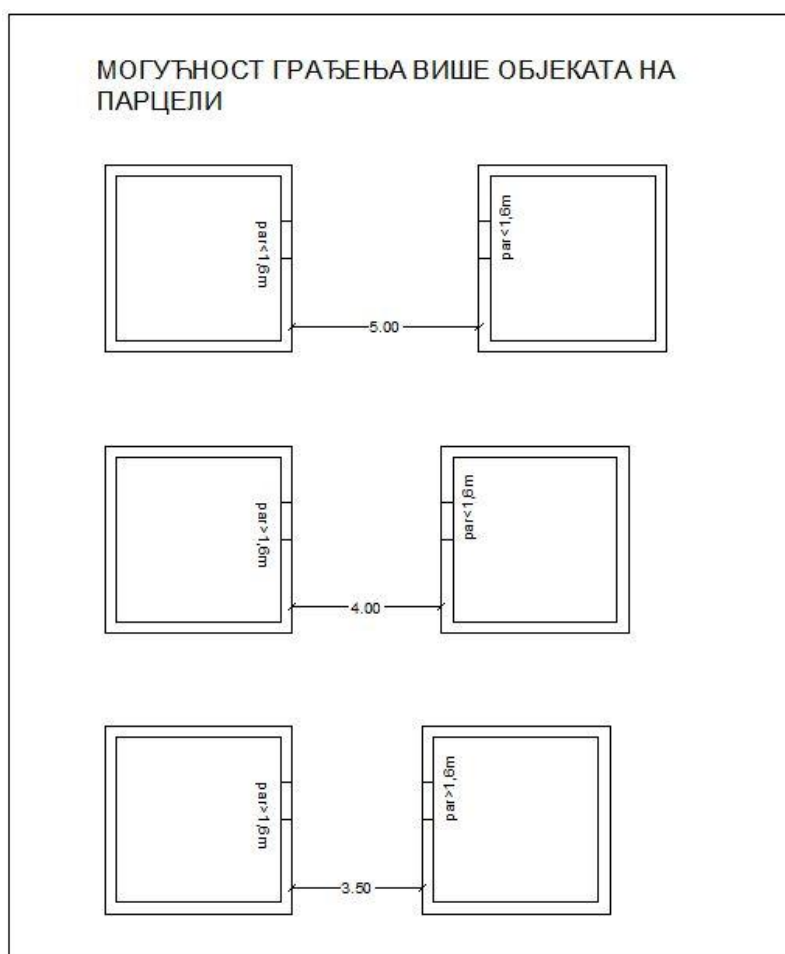


Слика 4 – Висина објекта

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
НАЦРТ ПЛАНА



Слика 5 – Архитектонско обликовање



Слика 6 – Могућност грађења објекта на парцели