

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021) оглашава се:

РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, ради се на основу Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације, коју је донела Скупштина општине Чајетина на седници одржаној 27.08.2020. године (бр. одлуке 02-58/2020-01).

Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза (у даљем тексту Измена и допуна Плана генералне регулације) је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Измена и допуна ПГР насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза и организује се Рани јавни увид. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавање јавности, али и свих друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

1. Опис границе Плана

Граница Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор обухвата: границу катастарских општина КО Чајетина и КО Бранешци и ТО: спољном границом следећих катастарских парцела број: 1215, 1213, 1218, 1219, 1220, 1221,7310/3, 1222/2 и 7361/1 све КО Чајетина, даље се наставља спољном границом између следећих катастарских парцела број: 7361/1 и 1222/1 обе КО Чајетина, 7361/1 и 1223/1 обе КО Чајетина, 1226/1 и 7361/1 обе КО Чајетина, затим спољном границом катастарске парцеле број 7361/2 КО Чајетина, границом између катастарских парцела број 1233 и 1234/1 обе КО Чајетина, спољном источном границом катастарске парцеле број 1225 КО Чајетина до катастарске парцеле број 7323 (парцела пута) КО Чајетина, пресеца катастарску парцелу број 7323 (парцела пута) КО Чајетина, даље се наставља спољном границом ове парцеле и катастарске парцеле број 3988/2 КО Чајетина, обухвата спољну границу следећих катастарских парцела број: 3988/1, 3147, 3141 све КО Чајетина, а затим се наставља спољном јужном границом катастарске парцеле број 3981 КО Чајетина, границом између катастарских општина Шљивовица и Бранешци, спољном границом следећих катастарских парцела број: 4757,1238/1,1239/1, 1240 и 4734 све КО Семегњево, спољном јужном границом катастарске парцеле број 4749 КО Семегњево, даље се наставља спољном границом следећих катастарских парцела број: 4748 и 3531 обе КО Семегњево, затим пресеца катастарску парцелу број 4755/1 (река Беле воде) КО Семегњево и даље иде спољном северном границом катастарских парцела број 3664, 3663/2, 3665 и 3667/1 све КО Семегњево, пресеца катастарску парцелу број 4741 КО Семегњево и даље иде њеном спољном границом, наставља се границама катастарских општина Семегњево и Бранешци, Бранешци и Јабланица и то спољном границом

Измeнaмa и дoпунaмa Плaнa гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa (сeдиштe oпштинe) сa нaсeљeним мeстoм Злaтибoр – II фaзa

катастарске парцеле број 4945 (река Црни Рзав) КО Јабланица, затим спољном границом катастарских парцела број 12/1 и 1/25 обе КО Јабланица, затим спољном границом следећих катастарских парцела број 125/8, 1/25, 13/1, 26/5, 27, 26/1, 26/6 и 32 све КО Јабланица, пресеца катастарску парцелу број 30 КО Јабланица и даље се наставља њеном спољном границом, иде границом катастарске парцеле број 4926/1 (река "Рибница") КО Јабланица, спољном границом катастарских парцела број: 1525/ J, 4968, 3052, 3054, 304 1, 3042/1, 3042/2,3031/2, 3031/1, 3019, 31 /1, 3236, 3226/2, 4947, 4934/2, 3123 и 3122 све КО Јабланица, спољном границом следећих кат. Парцела број: 5894, 600, 601, 603, 608, 610, 614/5, 614/6, 614/2, 614/1, 619/1, 625, 628, 635, 638/3, 636/4, 636/5, 639, 649/2, 649/1, 647, 661, 676, 677, 680, 683, 687, 688, 977, 969, 967, 968, 961, 956, 960, 958/1, 958/2, 959/2, 940, 946, 948, 949, 705, 706, 713, 714, 721, 722, 726/1, 726/21, 726/22, 795/1 и 5884 све КО Доброселица и пресеца кат. Парцелу број 5884 до тромеђе следећих катастарских парцела број 5884, 2388 и 2739 све КО Доброселица, даље се наставља спољном границом следећих кат. Парцела број: 2388, 2389, 2394, 2395, 2402, 2405, 2704/ 1, 2704/2, 2700, 2689/1, 2686, 2688, 2785/1, 2705/9, 2705/2, 2705/3, 2705/4, 2705/5, 2705/7, 2707/1, 2711/1, 2714/7, 2714/9, 2775/2, 2715/15, 2724/2, 2725, 2726/1, 2731/1, 2731/7, 2732/6, 2732/8, 2732/2, 2732/10 и 2732/2 све КО Доброселица, даље се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 5911 и 5886/1, од крајње јужне тачке кат. Парцеле број 2921 пресеца кат. Парцелу број 5886/1 и затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 306011, 3060/2, 3060/3, 3054/5, затим пресеца кат. Парцелу број 5911 до крајње јужне тачке кат. Парцеле број 3054/1, а затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 3054/1, 3054/6, 3054/1, 3050/4, 3053/3, затим пресеца кат. Парцелу број 2982 до граничне тачке са кат. Парцелом број 2957 затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2956/2, 2956/4, 2956/1, 2969/1, 2967/1, 2966, 2964, 2963, а затим пресеца кат. Парцелу број 5883 све КО Доброселица, граница се наставља границом катастарских општина Доброселица и Драглица (општина Нова Варош). Граница се даље наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2573/2, 2573/1, 2575, 2563/2, 2563/1, 2541/1, 2541/4, 2540/9, 2540/4, 2540/3, 2539, 2536, 2534/1, 2534/2, 2535, 2530/2, 2530/1, 2529, 2524/1, 2524/4, 2523, 5882/1 све КО Доброселица, а онда из заједничке тачке кат. Парцела број 2519 и 825 пресеца кат. Парцелу број 5882/1 до заједничке тачке кат. Парцела број 2510 и 2509, а затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2510, 2508/1, 2508/2, 2503/2, 2503/1, 2495/1, 5906, 587/1, 857/7, 857/6, 857/5, 857/1, 814, 812, 806, 806/11, 805/1, 805/10, 805/1, 805/8, 805/7, 805/5, 805/2, 536/1 и 6479 све КО Доброселица, границом са катастарском општином Љубиш, спољном границом катастарске парцеле број 5881/1 КО Доброселица и границом катастарских општина Доброселица и Љубиш, затим се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 6323, 6281/2, 6291, 6290, 6289/2, 6289/1 и 6288 све КО Љубиш, границом катастарских општина Љубиш и Алин Поток, затим границом катастарских општина Алин Поток и Гостиље, даље се наставља спољном границом следећих катастарских парцела број: 566/6, 1542, 1497, 1498, 590 све КО Алин Поток, даље границом катастарских општина Алин Поток и Чајетина, спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 7302 (река Катушница), 6538, 7302 КО Чајетина (река Катушница), 6534, 6518, 7352/1, 6441/2, 6443, 6446, 6447, 6449, 6450, 6451, 6466/1, 5362, 5263/3, 5263/1, 5263/2, 5262/2, 5331, 5261/2, 7318, 5072, 7339/3, 5080, 5083, 5084/1, 5084/2, 5085, 5086/1, 5086/2, 5088, 5087, 5088, 5089, 5092/1, 5092/2, 5095, 5097, 5096, 5099, 3987/1, 3985, 3983 3979/1,3979/2, 3978/1, 3977/1 3972/1, 3967/4, 3966, 3963, 3960/2, 3952/1, 3950/1, 3942, 3941, 3896/3, 3896/1, 3896/2, 3903/3, 3901,3915, 3913, 3914, 3957/1, 3912, 3957/1 и 7326 све КО Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7326 КО Чајетина до тромеђе са катастарским парцелама бр. 2051 и 1861 обе КО Чајетина, даље се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 1861, 1862,1875, 1876, 1879, 1967/4, 1967/13 и 1967/2 све КО Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7356 КО Чајетина (до тромеђе са катастарским парцелама бр. 1946 и 1947 обе КО

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Чајетина), даље се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 1920, 7322/1, 1202/3, 1203, 1205, 1210 и 7362 све КО Чајетина.

Површина обухвата Плана износи 9492,03 ha.

Списак катастарских парцела унутар подручја са којима се граничи I фаза плана (унутрашња граница плана – не припада II фази ППР Златибор):

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, 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..

2. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда

Плански основ за израду Измена и допуна ППР насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза су:

- Просторни план општине Чајетина („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2010);
- Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20)

2.1.Просторни план општине Чајетина („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2010);

Извод из ППО Чајетина

Пројекција становништва

У првој варијанти пројекције становништва, претпоставка је да се у периоду до 2025. године настављају испољене негативне демографске тенденције. Претпостављено је да ће фертилитет у 2021. години износити 1,6 деце по породици. Пројектована стопа раста за цео период је -0,2%. Према другој варијанти одрживог привредног развоја, очекује се да ће додатним инвестиционим улагањима доћи до механичког прилива радно способног становништва. Према овој варијанти претпоставља се благи пораст броја становника од 0,08%.

Измeнама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Мрежа насеља

У мрежи насеља општине издвајају се Златибор – туристичко здравствени центар, насеље Чајетина – општински административно привредни центар и насеље Бранешци – привредно туристички центар. Ова три насеља функционишу као административно туристичко привредни скуп насеља (трограђе). У сва три насеља наставиће се са оплемењивањем простора и развијањем терцијарног сектора који повећава квалитет живота.

Стратешко опредељење је да мрежа насеља треба да задовољи потребе сталних становника и посетилаца.

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Минимални ниво јавних служби и услуга у центрима заједнице насеља представља: потпуно основно образовање са организованим предшколском службом, амбуланта са сталним особљем и апотеком, административне службе, садржаји и објекти намењени развоју културе, спорта и рекреације, комунални објекти и организовани јавни превоз, организовано сакупљање и одвожење комуналног отпада и квалитетно електронапајање, пријем ТТ и радио сигнала и приступ мрежи за дигитални пренос података.

Образовање – Планирна је обнова школских објеката, обезбеђивање пратећих објеката физкултурне сале и терена, неискоришћене капацитете школа пренаменити у школе у природи или летње еко – кампове, размотрити могућност отварања нових основних осмогодишњих школа према потреби.

Социјална и дечија заштита – Постојеће објекте за социјалне заштите, предшколске установе одржавати на задовољавајућем нивоу уз могућност оплемењивања пратећим садржајем. Могуће је прилагођавање објеката за негу старих лица у оквиру домаћинстава која испуњавају услове (приватна иницијатива).

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ (део В 4.3.)

Управљање отпадом на територији општине Чајетина ослања се на систем регионалне депоније Дубоко са центром за издвајање и селекцију сировина из комуналног отпада.

Туризам

Уколико се узму у обзир постојећи туристички капацитети, на Златибору се могу очекивати даља инвестирања у проширење туристичких капацитета, с обзиром да је Златибор једна од најатрактивнијих туристичких дестинација Србије.

Планирано је укључивање ваздушне бање Златибор у систем признатих међународних лечилишта што би се постигло у приоритетној фази изградњом модернизованих смештајних капацитета, са организовањем свих облика активне рекреације уз редовно организовање домаћих и међународних семинара и програма.

У циљу унапређивања зимско-спортско-рекреативног туризма на планини Златибор и интензивнијег доласка скијаша потребно је: изградити хотеле високе категорије у складу са светским стандардима, који ће задовољити потребе иностраних и домаћих туриста, изградити гондолу до Торника, жичаре и приступне саобраћајнице са манипулативним паркинг површинама. У складу са светским тенденцијама треба допунити и побољшати

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

понуду спортско – рекреативних активности (хокеј, карлинг, боћање на леду, клизање, нордијско скијање, скијашко трчање, турно скијање, акробатско скијање итд). У циљу афирмисања образовно – рекреативног туризма потребно је обезбедити приступ туристима природних и културних добара, комунално опремити и маркирати шетачке стазе, обележити прилазе (инфо панелима, информативним пунктовима, осветом, тоалетима и сл.), формирати ауто-кампове према потреби, уредити постојеће и изградити нове видиковце.

Друмски саобраћај

Планирани систем уличне мреже насеља Златибор омогућиће олакшану размену токова између улазно – излазних праваца као и квалитетније услове за транзитне токове и локална кретања. Функцију градске саобраћајнице обављаће постојећи ДП1 који ће представљати основну насељску саобраћајницу и основну везу за места из непосредног окружења.

Инфраструктура

Водоснабдевање - У наредном периоду приоритетно и максимално биће коришћена локална изворишта подземних и површинских вода. Краткорочна и дугорочна перспектива водоснабдевања корисника предметног подручја усмерена је на подземне воде и водоток Црног Рзава, као и водотоке нижег квалитета. Насеље Златибор снабдеваће се у наредном периоду из акумулационог језера Рибница на реци Црни Рзав.

Електроенергетска инфраструктура - прогнозирано оптерећење конзума Златибора веће је од инсталиране снаге трансформаторских станица, а очекивани годишњи раст потрошње већи је од 6,5%, а вршне снаге чак 7% (са тенденцијом даљег раста). Изградњом трафостанице 110/35/10 kV „Златибор 2“ решено је снабдевање електричном енергијом подручја до 2020. године. У наредном периоду предвиђа се потреба за изградњом око 50 нових трафостаница 10/0,4 kV капацитета 1x630 kVA. На 110 kV напонском нивоу планира се изградња ДВ 110 kV ТС Златибор 2 - Пожега.

Гасоводна инфраструктура - Основна стратешка одредница ће се остварити кроз заштиту простора и резервисање коридора за изградњу гасоводних инсталација: ГМРС „Златибор“, изградња дистрибутивне гасоводне мреже до 4 бара, у насељу Златибор и изградњом разводног гасовода РГ 08 - 19 деоница од Златибора до Прибоја, од челичних цеви за радни притисак до 50 бара.

Непокретна културна добра

Планом су дефинисани општи циљеви заштите непокретних добара уз посебан осврт на презентацију и заштиту културног пејзажа Златибора као јединствене природне и културне целине.

2.2. Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20)

- Границама Просторног плана обухваћено је у целости подручје Парка природе, „Златибор“ укупне површине од око 419,2 km², и то:
 - део катастарске општине Мокра Гора (град Ужице), на површини од око 2311 ha;

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

- катастарска општина Стубло и делови катастарских општина Алин Поток, Бранешци, Гостиље, Доброселица, Дренова, Јабланица, Љубиш, Семегњево, Чајетина и Шљивовица (општина Чајетина), на површини од око 32946 ha;
- делови катастарских општина Бела река, Драглица, Негбина и Сеништа (општина Нова Варош), на површини од око 5169 ha; и
- делови катастарских општина Бања, Кратово и Рача (општина Прибој), на површини од 1497 ha

II ПРИНЦИПИ, ЦИЉЕВИ И ОПШТА КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

1. ПРИНЦИПИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Основни принципи заштите, уређења и одрживог развоја подручја Просторног плана јесу:

- заштита природе, природних вредности, предела и културних добара, као приоритетних активности са којима ће бити усклађене све друге активности на подручју посебне намене;
- заштита и унапређење животне средине, посебно квалитета вода, ваздуха и земљишта;
- заштита и одрживо коришћење водног, пољопривредног и шумског земљишта, посебно од непланске изградње на заштићеном подручју и у његовом непосредном окружењу;
- просторно-функционална интегрисаност и усклађен интегрисан развој и заштита природних вредности и културних добара на обухваћеном подручју и на територији јединица локалних самоуправа у окружењу;
- реализација и унапређење туристичко рекреативне инфраструктуре (посебно панорамске гондолске жичаре на правцу Златибор-Рибничко језеро-Торник, панорамских путева, уређење и коришћење коридора атарских путева за бициклизам и рекреацију, уређење планинарских и шетних стаза и др.) и комуналне инфраструктуре;
- унапређење квалитета комуналне опремљености и саобраћајне приступачности туристичких центара и села;
- заштита јавног интереса, јавних добара и добара у општој употреби;
- релативизација конфликта у заштити простора, развоју туризма и одрживом развоју локалних заједница.

2. ОПШТИ И ПОСЕБНИ ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

Основни циљ израде Просторног плана јесте дефинисање планског основа за заштиту и одрживи развој Парка природе „Златибор” и одрживи развој туризма на обухваћеном подручју у склопу примарне туристичке дестинације Дрина-Тара-Златибор. Одрживи развој подручја посебне намене ће се заснивати на заштити, унапређењу и коришћењу природних вредности и културних добара, развоју туризма, спорта и рекреације и функционалној интеграцији подручја Парка природе и ширег окружења.

Имајући у виду планске документе вишег реда, карактер посебне намене, као и препоруке и стандарде Европске уније у погледу одрживог развоја заштићених подручја, *општи циљеви* заштите, уређења и одрживог развоја планског подручја јесу:

- обезбеђење трајне и интегрисане заштите природних вредности Парка природе „Златибор”, њихово одрживо коришћење за едукацију, научна истраживања и презентацију јавности, развој комплементарних активности и сеоске економије, као и развој туризма и рекреације;

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

- уређење, одрживо коришћење и заштита предеоних вредности Златибора, хидрографске мреже са деловима клисура Увца, Црног Рзава и других река, пашњачких зона, шумских комплекса и културне баштине за презентацију дуж панорамских путева и развој адекватних спортско-рекреативних активности;
- уређење, одрживо коришћење и заштита сливова акумулација намењених водоснабдевању;
- јачање регионалног идентитета планског подручја уз одрживи развој туризма као приоритетне и кључне функције, синхронизовано са развојем комплементарних делатности (пољопривреде - посебно сточарства, шумарства, сеоске економије и др.) планског подручја у целини;
- развој свих видова туризма и туристичких производа за које постоје потенцијали на подручју Просторног плана: целогодишњи одморишни туризам (планине и језера); спортско-рекреативни туризам (на садржајима зимских и летњих спортова и рекреације), здравствено-рекреативни туризам (типа ваздушне бање, wellness/spa и др.), туризам посебних интересовања (турно скијање, кањонинг, планинарење, пењање, параглајдинг, истраживање природе, спортски риболов, планински бициклизам, јахање, и др.), конгресни и пословни туризам, камповање (нпр. *glamping resort* - *аутентични кампови са додатним садржајима*), рурални туризам (агротуризам, еко-туризам, сеоски туризам, културни туризам и др.), тулинг туризам, и др.

Као **посебни циљеви** заштите, уређења и одрживог развоја планског подручја издвајају се:

- заштита, очување, унапређење и одрживо коришћење природних вредности, као и интегритета, лепоте и разноликости предела;
- унапређење услова за одмор, рекреацију и едукацију посетилаца о природним и културним вредностима подручја, организовањем садржајно заокружене туристичке понуде усклађене са режимима заштите Парка природе „Златибор” и интегрисане у понуду примарне туристичке дестинације Дрина-Тара-Златибор и туристичког кластера Западна Србија;
- усклађивање размештаја активности и физичких структура са режимима заштите природних и културних добара, водопривредних објеката, односно обезбеђивање услова за даље функционисање постојећих и планираних привредних активности (посебно развоја туризма и рекреације), насеља и инфраструктурних система;
- подршка развоју мултифункционалне пољопривреде, сточарства (посебно аутохтоних и старих раса домаћих животиња) и сеоске економије, заснованих на традиционалној производњи високовредних локалних производа и пружању агроколошких и туристичких услуга, у складу са специфичним захтевима заштите и одрживог коришћења природних и културних вредности, биолошке и предеоне разноврсности;
- обезбеђење просторних услова за функционисање и даљи развој саобраћајних и инфраструктурних система, и то: на првом месту државног пута IБ реда бр. 23; планираног пута IA реда (аутопут Е-761 Београд-Сарајево, деоница „Пожега-Ужице-Котроман”); железничке пруге Београд-Бар; постојеће и планиране туристичке пруге; и локалне мреже путева;
- даљи просторни развој локалних самоуправа и насеља у обухвату Просторног плана, посебно општине Чајетине (која обухвата преко 80% подручја), уз стварање услова за реализацију компензација локалном становништву у складу са ограничењима, кроз развој саобраћајне, туристичке и комуналне инфраструктуре и објеката, активности и функција јавног значаја, подршку аграрном реструктурирању

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

и диверзификацији економских активности на селу, посебно у области еколошки прихватљивог туризма и других комплементарних делатности.

3. Опис постојећег стања

3.1. Анализа подручја локације

На југозападу Србије, обухватајући централни део планине Златибор, простире се општина Чајетина. Административно припада Златиборском округу и заузима површину од 647 км². На северу се граничи са градом Ужицем, на истоку са општином Ариље, на југоистоку са општином Нова Варош, на југу са општином Прибој, а на западу са општином Рудо у Републици Српској.

Општина Чајетина обухвата два већа насеља - Чајетина (седиште општине и административни центар) и Златибор (туристички центар) и 19 сеоских месних заједница: Крива Река, Мачкат, Голово, Рудине, Алин Поток, Рошанство, Гостиље, Бранешци, Љубиш, Трипкова, Шљивовица, Доброселица, Стубло, Семеђево, Мушвете, Сирогојно, Јабланица, Трнава и Даутовац.

Одликује је изузетно повољан географски положај, на који утичу магистрални путеви за Црну Гору (Јадранско море) и БиХ. Преко територије општине Чајетина пролази и пруга Београд-Бар, а у непосредној близини налази се и аеродром Поникве. Простор општине Чајетина географски подразумева таласасту висораван са планинским масивом Златибора као средишним и главним делом. Захваљујући специфичној клими и карактеристичним ваздушним струјањима, континенталним и медитеранским, овај простор се сматра ваздушном бањом, што Златибору и општини Чајетина даје оптималне природне услове за развој многобројних видова туризма. Општина Чајетина богата је природним водотоцима, па преко територије општине протичу реке Црни Рзав, Увац, Катушница и Балашица. Река Сушица која протиче средишњим делом општине у једном делу свог тока је понорница, а због квалитета воде на локалитету Сушичка врела планирана је изградња акумулације за водоснабдевање. На територији општине Чајетина изграђена су два вештачка језера, Рибничко језеро, акумулација која тренутно водом снабдева насеља Златибор и Чајетину и језеро у центру Златибора које се користи искључиво у туристичке сврхе.

По попису из 2011. године општина Чајетина је имала 14.745 становника, од чега око 3.000 становника живи у насељу Чајетина, око 2.000 становника у насељу Златибор, а остало становништво у сеоским месним заједницама.

3.2. Начин коришћења земљишта у границама Плана

Начин коришћења земљишта на подручју Плана дефинисан је кроз следеће градације учешћа одређене функције (намене) у конкретном простору, које препознаје и прописује План вишег реда:

- Намене и активности које претежно учествују у организацији простора
- Намене и активности које допуњују одређену претежну намену или активност у простору
- Намене и активности које прате одређену претежну и допунску намену или активност у простору.

На подручју обухвата II фазе плана највише је заступљено породично становање, затим викенд становање, као и пољопривредна домаћинства. Стамбену структуру карактерише тачкаста изградња објеката, различитих густина, прилагођена морфологији терена, али и континуална слободностојећа изградња дуж неколико формираних праваца, углавном значајнијих саобраћајница. Оно што је, такође, карактеристично за ово подручје је

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

и неправилна парцелација и неуједначеност регулационих карактеристика, што и одговара покренутости терена.

Ограничења за развој стамбене структуре на подручју II фазе плана се односе пре свега на морфологију терена, која истовремено представља и потенцијал и ограничење за развој становања.

Целина I – Чајетина У овој целини се највише налазе површине под шумама, а затим ливадама и пашњацима. Остали део целине је изграђено, урбанизовано подручје. Налазе се објекти стамбене намене са пратећим зеленилом (једнопородично и вишепородично становање), као и објекти комерцијалне, услужне, административне, образовне, верске делатности и здравствене заштите. У најмањем проценту су заступљене уређене зелене површине намењене за спорт и рекреацију са својим пратећим зеленилом и парковске површине које се налазе уз улице, као и заштитно зеленило које се налази уз објекте индустријске и производне намене у овој целини (комплекс намењен стоваришту са својим пратећим зеленилом).

Целина II – Рудине У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама, као и површине под њивама – пољопривредно земљиште. У најмањем проценту су заступљени објекти са једнопородичним и викенд-становањем, у оквиру којих се налази и пратеће зеленило.

Целина III – Гајеви У овој целини највише су заступљене површине под ливадама и пашњацима. У мањем проценту су заступљене површине под шумама. У малом проценту су заступљени објекти за становање у оквиру сеоског домаћинства са његовим пратећим зеленилом (предбаште), као и објекти за једнопородично становање и викендице са околним, пратећим зеленилом. Незнатано мали проценат заузимају парковске површине.

Целина IV – Смиљански закос У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У мањем проценту се налази пратеће зеленило око објеката за становање и викенд- становање.

Целина V – Водице У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У веома малом проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом – предбаште.

Целина VI – Шаиновци У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, затим под шумама. У малом проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом (предбаште), као и објекти за викенд-становање са својим пратећим зеленилом.

Целина VII – Торник У овој целини се највише налазе површине под шумама, а затим површине под пашњацима и ливадама. У мањем проценту су присутни објекти за једнопородично становање са пратећим зеленилом (предбаште), објекти за викенд- становање, као и зеленило око комуналних објеката. У веома малом проценту се налазе зелене површине намењене за спорт – ски стазе које се налазе у овом подручју. Такође, важно је напоменути да се у целини Торник налази Рибничко језеро са својим околиним зеленилом које припада другом режиму заштите.

Целина VIII – Кобиља глава У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама, као и пољопривредне површине односно њиве. У мањем проценту се налази заштитно зеленило око индустријских објеката, као и око депоније која се налази у овој целини. У веома малом проценту је присутно пратеће зеленило око објеката за једнопородично становање (предбаште).

Целина IX – Семеђево У овој целини су највише заступљене површине под ливадама и пашњацима, а затим под шумама. У мањем проценту се налазе објекти за једнопородично становање са својим пратећим зеленилом (предбаште), као и зеленило око објеката пословно-услужних делатности. У веома малом проценту се налазе површине на којима се налазе индустријски објекти са својим пратећим зеленилом које има заштитну функцију. Заступљеност зелених површина на подручју општине Чајетина обухваћено планом, сагледана је у односу на читаво подручје, као и у односу на поједине целине

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

подручја. Основни је закључак да укупни фонд зеленила на подручју задовољава стандарде и нормативе у погледу укупне количине и врсте зеленила. Важно је напоменути да на овом подручју има могућности развоја и унапређена система зеленила, како би оно још боље обављало своје функције.

САОБРАЋАЈ

Постојећа саобраћајна матрица насеља у оквиру Плана је формирана од наслеђене уличне мреже, те је на појединим местима саобраћај у зимским условима отежан, док у неким зонама саобраћајнице нису усклађене са комуналном и енергетском инфраструктуром; регулационе ширине појединих саобраћајница су мање од дозвољених, а на неким приступним улицама су укинута тротоари, па је током реализације тих улица додатно отежано усклађивање саобраћајне са другом инфраструктуром. Кроз предметно подручје пролази државни пут IA реда број 6 – некадашњи државни пут I реда број 21 (Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ бр. 14/2012) (Шабац – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ужице – Пријепоље – Коловрат - граница са Црном Гором). Траса државног пута IA реда број 6 повезује целокупно подручје и на тај начин се остварују саобраћајне везе на националном и међународном нивоу.

Подручје плана је инфраструктурно опремљено, нарочито централни делови који су на задовољавајућем нивоу, док су неходне значајне планске интервенције у периферним деловима.

3.3. Основна ограничења и проблеми

Ограничења и проблеми у развоју насеља произилазе из датих природних услова (морфологија терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Конфигурација терена представља једну од полазних тачака у развоју насеља. Планом је обухваћен простор са равним тереном али и са тереном који је у знатном паду.

Саобраћајна матрица је неправилна, што је последица уситњавања парцела и формирање мањих групација.

Сви наведени проблеми и ограничења се могу закључно подвести под неколико основних оцена:

- да постоје релативно повољни природни услови за будући развој,
- да су постојеће саобраћајне везе са центрима у окружењу повољне, али да је секундарна саобраћајна мрежа недовољно изграђена
- да постоје проблеми и претње у очувању и заштити животне средине и природе постојећом и планираном урбанизацијом подручја.
- непланска градња
- постоје значајни конфликти у погледу планираних инфраструктурних коридора и постојеће изграђености
- недовољна заштита пољопривредног и шумског земљишта.

4. Општи циљеви израде Плана

ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљеви израде Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор II фаза су:

1. Измена саобраћајног решења, тако да буде прилагођено фактичком стању, конфигурацији терена и у складу са техничким стандардима за ову врсту објеката;
2. Измена и усклађивање планиране претежне намене земљишта и свих елемената плана према усвојеном саобраћајном решењу;
3. Преиспитивање допуштене намене површина;

Измeнaмa и дoпунaмa Плaнa гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa (сeдиштe oпштинe) сa нaсeљeним мeстoм Злaтибoр – II фaзa

4. Усклaђивaњe прaвилa урeђeњa и прaвилa грaђeњa сa прaвилимa дeфинисaним у Прoстoрнoм плaну пoсeбнe нaмeнe пaркa прирoдe "Злaтибoр" (Службeни глaсник 15/20)
5. Усклaђивaњe трaсa линијских инфрaструктурних oбјeкaтa и њихoвих зaштитних зoнa дaтих Измeнoм и дoпунoм Плaнa гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa (сeдиштe oпштинe) сa нaсeљeним мeстoм Злaтибoр II („Сл. лист oпштинe Чaјeтинa“, бр. 13/20) a у склaду сa услoвимa нaдлeжних нoсиoцa јaвних oвлaштeњa (гaсoвoдa, eлeктрoенeргeтских и других инфрaструктурних вoдoвa);
6. Дeфинисaњe пoтрeбнoг нaчинa дaљe рaзрaдe ПГР-a плaнoвимa дeтaљнe рeгулaциje зa инфрaструктурнe кoридoрe;

Општи циљeви изрaдe Измeнa и дoпунa Плaнa су:

1. Одрживи урбaни рaзвoј нaсeљa Злaтибoрa у склaду сa Прoстoрним плaнoм oпштинe Чaјeтинa и Прoстoрним плaнoм пoсeбнe нaмeнe пaркa прирoдe "Злaтибoр" (Службeни глaсник 15/20)
2. Урбaни рaзвoј је плaнирaн прeмa пoтрeбaмa стaнoвникa и туристa, унaпрeђeњeм пoстoјeћих сaобрaђaјних рeшeњa, прoмeнoм нaчинa кoришћeњa грaђeвинскoг зeмљиштa, пoдизaњeм нивoа инфрaструктурнe oпрeмљeнoсти и пoвeћaњeм кoнкурeнтнoсти прoстoрa oбухвaтa крoз прeпoзнaвaњe, aктивирaњe и зaштиту прирoдних и културних дoбaрa у oбухвaту плaнa;
3. Урбaнa oбнoвa, инфрaструктурнo урeђeњe нaсeљa и прилaгoђaвaњe плaнских рeшeњa пoтрeбaмa стaнoвникa и услoвимa изгрaдњe нa Злaтибoру;
4. Очувaњe и aфирмисaњe прирoдних и ствoрeних пoтeнцијaлa крoз плaнскo и прeдвидивo пoступaњe сa минимaлним ризикoм пo живoтну сeдину. Прoстoр сe урeђује, грaди и штити уз цeлoвиту примeну критeријумa и стaндaрдa зaштитe живoтнe сeдинe, прирoдe, прирoднe и културнe бaштинe;

5. Прeтeжнa нaмeнa пoрстoрa и другa плaнскa oпрeдeљeњa

Измeнoм и дoпунoм Плaнa гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa (сeдиштe oпштинe) сa нaсeљeним мeстoм Злaтибoр II („Сл. лист oпштинe Чaјeтинa“, бр. 13/20) су oдрeђeнe смeрницe зa дaљу плaнску рaзрaду. Одрeђeни су oснoвни eлeмeнти и прaвци рaзвoјa кaо и кaпaцитeти пo прeтeжним нaмeнaмa.

Нaцртoм oвoг плaнa, Плaн гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa је пoтрeбнo узeти кaо пoлaзну oснoву кoјa ћe бити рaзрaђeнa дo Зaкoнoм прoписaнoг нивoа. И свa другa плaнскa дoкумeнтaцијa мoрa бити рaзмaтрaнa сa прeиспитивaњeм плaнских рeшeњa. Нaцртoм плaнa пoтрeбнo је oствaрити кoнтинуитeт урбaнистичкoг плaнирaњa у свим рeалнo oствaривим плaнским рeшeњимa.

Пoдeлa плaнскoг oбухвaтa дaтa је Плaн гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa, кoјa је прoистeклa је из пoстoјeћeг стaњa кaо и дaтих плaнских рeшeњa.

Прoстoр нaсeљa Злaтибoр пoдeљeн је нa дeсeт прoстoрнo-aмбијeнтaлних цeлинa. Цeлинe су oдрeђeнe нa oснoву прeпoзнaтљивих кaрaктеристикa кoје су знaчaјнe зa дaту цeлину, a углaвнoм сe oднoсe нa прирoднo-мoрфoлoшкe кaрaктеристикe (битни плaнински врхoви, вoдeнe пoвршинe...), дoк су грaницe фoрмирaнe тaкo дa прaтe битнe сaобрaђaјницe, кaрaктеристичкe прeвoјe и грaницe кaтaстaрских пaрцeлa. Пoстoјeћa цeлинa нaсeљeнoг мeстa Злaтибoр и нoвих дeвeт цeлинa пoд oпштинoм Чaјeтинa:

цeлинa 0 – Злaтибoр (туристичкo нaсeљe)

цeлинa 1 – Чaјeтинa

цeлинa 2 – Рудинe

Измeнaмa и дoпунaмa Плaнa гeнeрaлнe рeгулaциje нaсeљeнoг мeстa Чaјeтинa (сeдиштe oпштинe) сa нaсeљeним мeстoм Злaтибoр – II фaзa

- цeлинa 3 – Гaјeви
- цeлинa 4 – Смиљaнски зaкoс
- цeлинa 5 – Вoдицe
- цeлинa 6 – Шaинoвци
- цeлинa 7 – Тoрник
- цeлинa 8 – Кoбиљa глaвa
- цeлинa 9 – Сeмeгњeвo

Цeлинa 1 – Чaјeтинa

Чaјeтинa сe нaлaзи сeвeрнoм дeлу oбухвaтa. Тo јe нaјвишe изгрaђeнa цeлинa у кoјoј су смeштeнe свe јaвнe функциje знaчajнe зa Злaтибoр, дoк сe oд oстaлих нaмeнa јaвљa углaвнoм нaсeљскo стaнoвaњe. Знaчajнa изгрaђeнoст пoстoји и у рурaлним дeлoвимa гдe јe ширeњeм грaђeвинских зoнa ствoрeнa зoнa трaдициoнaлнoг стaнoвaњa сa рурaлним туризмoм и пoљoприврeднoм прoизвoдњoм. Пoслoвaњe сe нaлaзи уз глaвнe сaобрaђajнe прaвцe, дoк сe туристичкo-угoститeљски сaдржajи пoјaвљују у дeлу кa туристичкoм цeнтру Злaтибoрa.

Цeлинa 2 – Рудинe

Рудинe сe нaлaзe нa крaјњeм истoку oбухвaтa. Oд битних мoрфoлoшких кaрaктeристикa у цeлини јe плaнински врх Чигoтa, кoји сe јeдним дeлoм нaлaзи пoд рeжимoм зaштитe другoг стeпeнa, кaо и рeкa Кaтушницa. Oвe прирoднe кaрaктeристикe су услoвилe пoстoјeћу дистрибуцију нaмeнa кoјe сe кoнцeнтришу углaвнoм уз битнe сaобрaђajнe прaвцe кaо и рeчнe тoкoвe. Стaнoвaњe јe углaвнoм нaсeљскo (пoрoдичнo и викeнд стaнoвaњe), кaо и трaдициoнaлнo стaнoвaњe кoјe прaти рурaлни туризaм зajеднo сa пoслoвaњeм или пoљoприврeднoм прoизвoдњoм. У oвoј цeлини присутнa јe и нaмeнa рекрeaтивнoг туризмa збoг бoгaтствa прирoдних и ствoрeних вреднoсти нa пoдручју цeлинe, пa сe плaнирa урeђeњe, oпрeмaњe и прeтвaрaњe зeлeних пoвршинa у пaркoвскe пoвршинe.

Цeлинa 3 – Гaјeви

Гaјeви сe нaлaзe нa истoку и грaничe сa сa нaсeљeним дeлoм Злaтибoрa. Збoг пoлoжajа и близинe цeнтрaлнoм дeлу Злaтибoрa oсим нaмeнe стaнoвaњa, пoстoји мoгућнoст рaзвијaњa туристичкo-угoститeљских цeнтрa кoји сe вeзују зa зoнe кoјe су примaрнo у функцији туризмa, сa смeштajним кaпaцитeтимa и прaтeћим услужним дeлaтнoстимa. Oвaкoм нaмeнoм пoстoјeћe стaњe цeлинe сe активирa и пружa мoгућнoст рaзвoјa пoдручјa. Пoслoвaњe сe рaзвијa уз битнe сaобрaђajнe прaвцe, дoк сe пoљoприврeднa прoизвoдњa рaзвијa уз трaдициoнaлнe oбликe стaнoвaњa кoјe јe пoзициoнирaнo пo oбoдимa грaђeвинских зoнa. Свe врстe рекрeaтивнoг туризмa су вeзaнe зa прeдeонe цeлинe (зeлeнe пoвршинe, пaрк-шумe) и кoристeћи прирoднe рeсурсe и пoтeнцијaлe oвoг пoдручјa мoгу сe рaзвити мрeжe шeтних стaзa, трим стaзa, бициклистичких стaзa, jахaчких стaзa, плaнинaрских стaзa... Прoстoрнa цeлинa Гaјeви јe вeoмa пoгoднa зa ширeњe грaђeвинскoг пoдручјa гдe јe туризaм oснoвнa функциjа кoјa би пoвeћaлa aтрaктивнoст и квaлитeт цeлoкупнoг прoстoрa.

Цeлинa 4 – Смиљaнски зaкoс

Смиљaнски зaкoс сe нaлaзи нa југo-истoку плaнскoг oбухвaтa. Прoстoр јe углaвнoм нeизгрaђeн и нaјвeћим дeлoм јe oбухвaћeн другим стeпeнoм рeжимa зaштитe.

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Новоформирана грађевинска зона пружа могућност ширења постојећег стања и формирања потпуно нових садржаја у просторној целини. Формирање туристичко-гоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет простора, а заједно са туристичким становањем су позиционирани уз главне саобраћајнице. Поред магистрале планира се намена зелених површина, као и пословање у деловима где постоје већ изграђени објекти. Кроз средиште грађевинске зоне дистрибуирано је насељско становање, а по ободима целине традиционално становање са пословањем, пољопривредом и руралним туризмом. Рекреативни туризам је повезан са туристичким садржајима и зеленим површинама.

Целина 5 – Водице

Целина 5 се налази на крајњем југоистоку планског обухвата. Велика густина изграђености је уз главну саобраћајницу што је условило ширење насеља и додатно позиционирање становања. Кроз целину Водице протичу Црни Рзав, Мали Рзав, као и извор Царева вода, који су од битног значаја за дистрибуцију туризма. Стога, формирање туристичко-гоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет просторне целине. Туристичко-гоститељски центри су позиционирани уз главне саобраћајнице и водене токове заједно са пословањем и рекреативним туризмом. Насељско и традиционално становање се формира по ободима грађевинских зона, заједно са пољопривредном производњом и пословањем као и руралним туризмом. Спортско рекреативни садржаји су планирани такође уз речне токове, као и рекреативни туризам који се односи на формирање различитих шетних стаза, излетничких пунктова, парковских површина.

Целина 6 – Шаиновци

Целина 6 се налази на југу обухвата плана. Једним делом обухваћена је режимом заштите првог степена, због Рибничког језера, што је условило да рекреативни туризам заузима највећу површину. Различити облици угоститељско-смештајних капацитета (хотели, апартмани, пансиони...) су позиционирани на крајњем југу целине, и то уз главни саобраћајни правац који повезује целину Шаиновци са суседним целимама. Линеарно позиционирани садржаји не би својом функцијом угрожавали природне и амбијенталне вредности око Рибничког језера. Остали облици становања као што су насељско и традиционално становање су настали на основу постојећег стања, у рубној зони целине с тим што је предвиђено њихово унапређење инфраструктуром и формирањем услужних садржаја (пословање).

Целина 7 – Торник

Целина 7 се налази на југо-западу планског обухвата. Целина је значајна због скијалишта Торник, а значајнија изграђеност присутна је само у централном делу. Планирано становање се шири око постојеће физичке структуре, и по ободу границе на западу. Због великог значаја који се односи на скијалиште, планира се туристичко-гоститељски центар са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима који би допринео развоју туристичке понуде Златибора. На ове садржаје надовезују се на насељско и традиционално становање. Пословање је такође у централном делу целине, док је пољопривредна производња везана за традиционалне облике становања. Постоји могућност активирања напуштене фарме, а самим тим и покретање руралног туризма.

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Рекреативни туризам се односи на активирање и уређење стаза за скијање, санкање, формирање шетних стаза, парковских површина... Побољшањем квалитета инфраструктуре и формирањем нових туристичких садржаја и спортско-рекреативног центра повећава се атрактивност и квалитет целокупног простора.

Целина 8 – Кобиља глава

Целина 8 се налази на западу планског обухвата. Јужна граница лежи на Рибничком језеру, а кроз целину пролази Велики и Мали Рзав који су од великог значаја за развој туризма. Ове природне карактеристике су условиле дистрибуцију намена које се формирају уз битне саобраћајне правце као и речне токове, формирајући целине намењене туризму, као и формирању туристичко-угоститељских центара. Насељско становање се дистрибуира на западу целине, при чему се развијају и услужни садржаји, као и традиционално становање које је у служби промоције руралног туризма. Због богатства природних и створених вредности на подручју целине, дистрибуира се и намена рекреативног туризма при чему се планира уређење, опремање и претварање зелених површина у парковске површине због ширења атрактивних понуда везаних за рекреацију. Због Рибничког језера један део је под режимом заштите, па је простор углавном под зеленим површинама. Пословање и индустрија се односе на каменолом који се налази у овој целини, као и на постојећу брану на језеру.

Целина 9 – Семегњево

Целина 9 се налази на северо-западу планског обухвата. Крајњи западни део целине улази у састав Националног парка Тара. Једна функционална зона унутар ове целине налази се под режимом заштите првог степена. Постојеће купалиште на Рзаву представља велики потенцијал за развој туризма, па се стога у деловима грађевинских зона формирају туристичке понуде кроз туристичко-угоститељске центре са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. У руралним деловима је предвиђена промоција руралног туризма и традиционалних облика становања. Због велике покривености зеленим површинама и шумским пределима, рекреативни туризам је од великог значаја за квалитет просторне целине.

Планирана претежна намена земљишта

Укупна површина Плана подељена је на земљиште у грађевинском подручју и земљиште ван границе планираног грађевинског подручја.

	Постојеће 2018		Промена 2018-2030 земљиште ha	Планирано 2030	
	земљиште ha	% у односу на обухват		земљиште ha	% у односу на обухват
Грађевинско подручје јавне и остале намене	865.50	9.12	2452.14	3317.64	34.95
Земљиште ван границе грађевинског подручја (пољопривреда и шуме)	8626.53	90.88	-2452.14	6174.39	65.05
УКУПНО	9492.03	100.00	0.00	9492.03	100.00

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

Земљиште у грађевинском подручју

Земљиште у грађевинском подручју, дефинисано је границом планираног грађевинског подручја, по правилу границом постојећих катастарских парцела која је одређена Графичким прилогом бр. 4 - Планирана претежна намена земљишта.

Принципи дефинисања границе грађевинског подручја су:

- граница грађевинског подручја Плана дефинисана је са циљем заштите пољопривредног земљишта, водног, шумског земљишта и природних ресурса;
- граница планираног грађевинског подручја уважава постојећу изграђеност насеља;
- поштован је принцип развоја и унапређења грађевинског земљишта дуж праваца регионалних и општинских путева уз дефинисање услова ограничене односно забрањене градње;

Површина планираног земљишта у граници грађевинског подручја износи 3317,64 ha и представља 34,95% укупног обухвата плана. Планирану претежну намену земљишта у грађевинском подручју чине површине јавних и осталих намена према процењеним потребама.

Табела: Биланс планиране претежне намене земљишта у граници планираног грађевинског подручја

НАМЕНА		Постојеће 2018		Промена 2018-2030		Планирано 2030	
		земљиште ha	% у односу на обухват	земљиште ha	% у односу на обухват	земљиште ha	% у односу на обухват
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ							
1.1	Образовање	1.58	0.02	-0.02	0.00	1.56	0.02
1.2	Здравство	0.53	0.01	-0.13	0.00	0.40	0.00
1.3	Спорт и рекреација	19.53	0.21	281.14	2.96	300.67	3.17
1.4	Јавно Зеленило	3.44	0.04	31.73	0.33	35.17	1.74
1.5	Управа и администрација	0.57	0.01	0.12	0.00	0.69	0.01
1.6	Култура	0.22	0.00	0.16	0.00	0.38	0.00
1.7	Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	1.03	0.01	25.37	0.27	26.40	0.28
1.8	Железница	2.10	0.02	0.30	0.00	2.40	0.03
1.9	Саобраћајне површине	435.33	4.59	1113.51	11.73	1548.84	16.32
∑ (1.1-1.9)	ЈАВНЕ НАМЕНЕ	464.33	4.89	1452.18	15.30	1916.51	20.19

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ							
2.1	Становање и туризам	203.57	2.14	356.29	3.75	559.86	5.90
2.2	Туризам	0.00	0.00	118.48	1.25	118.48	1.25
2.3	Центри и услуге	5.63	0.06	38.82	0.41	44.45	0.47
2.4	Спорт и рекреација	0.00	0.00	660.72	6.96	660.72	6.96
2.5	Радне зоне	12.74	0.13	4.42	0.05	17.16	0.18
2.6	Верски објекти	0.46	0.00	0.00	0.00	0.46	0.00
2.7	Неизграђено земљиште	178.77	1.88	-178.77	-1.88	0.00	0.00
∑ (2.1 - 2.7)	ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	401.17	44.15	999.96	68.13	1401.13	14.76
∑ (1.1- 1.9) + (2.1 -2.7)	ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ	865.50	9.12	2452.14	167.08	3317.64	34.95

2.2.2. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планиране намене земљишта ван границе градског грађевинског подручја обухвата: пољопривреду, воде и шуме. Планирана површина земљишта ван границе грађевинског подручја износи 6 169,88,42 ha (65,00 % обухвата Плана).

Табела: **Биланс планиране претежне намене земљишта ван граница грађевинског подручја**

	НАМЕНА	Постојеће 2018		Прираст 2018-2030		Планирано 2030	
		земљиште ha	% у односу на обухват	земљиште ha	% у односу на обухват	земљиште ha	% у односу на обухват
ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА							
3.1	Пољопривреда	6724.42	70.84	-1824.47	-19.22	4899.95	51.62
3.2	Шуме	1806.18	19.03	-628.61	-6.62	1177.57	12.41
3.3	Воде	95.93	1.01	0.94	0.01	96.87	1.02
∑ (3.1 - 3.3)	ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (ПОЉОПРИВРЕДА И ШУМЕ)	8626.53	90.88	-2452.14	-25.83	6174.39	65.05

Планиране саобраћајнице

Подручјем плана генералне регулације по правцу север-југ простире се државни пут 1. Б реда бр. 23 Појате – Крушевац – Чачак – Пожега – Ужице – Чајетина – Нова Варош – Пријепоље – државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Гостун) на стационажи од

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

161+670 (граница плана) до 184+881 (граница плана). У захвату плана налазе се и државни пут 2. Б реда бр. 404 веза са државним путем бр.23 – Семегњево (железничка станица) и државни пут 2. Б реда бр. 405 Рзав – Рибница.

Улична мрежа урбанистичких целина преко основних насељских саобраћајница везује се на државну путну мрежу. Функционално гледано остали део уличне мреже чине сабирне и доминантно приступне улице.

Највећи недостатак уличне мреже у захвату плана представља недовршеност започетих уличних праваца и недовољна развијеност уличних профила, што за последицу има смањење безбедности и капацитета уличне мреже. На великом делу уличне мреже пешачка инфраструктура је неуједначених и претежно недовољних ширина.

Стационарни саобраћај обавља се на издвојеним паркинг просторима, индивидуалним парцелама и у регулационим профилима улица. Изузимајући насеље Чајетина паркирање се најчешће обавља ван јавних површина.

У обухвату плана налази се и међународна једноколосечна електрифицирана железничка пруга (Београд) – Ресник – Пожега – Врбница – државна граница – (Бијело Поље), која повезује Републику Србија са Црном Гором и Албанијом као и луку Бар са коридорима X и VII. Такође, у захвату плана у Семегњевоу на стационажи км 193 + 319 налази се железничка станица Златибор са три станична колосека за превоз путника и робе.

Планско решење

Овим планом положај основне уличне мреже неће се значајно мењати у односу на претходна планска решења. Извршено је усклађивање планског решења са усвојеним плановима детаљне регулације и корекције у погледу потребног профила саобраћајница.

Основни задатак планираног система уличне мреже је да прихвати и квалитетно опслужи локални саобраћај и да обезбеди увођење даљинског саобраћаја на најважнијим улазно-излазним правцима.

Државни пут I Б реда бр. 23 и у наредном периоду представљаће најважнију саобраћајницу на планском подручју.

6. Закључна разматрања

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза има за циљ да пропише услове будуће изградње у оквиру плана. Поред тога, а на основу семирница из планова вишег реда, Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза одређује начин коришћења простора, очувања природе, животне средине и створених вредности. Акцент се ставља на унапређење простора и повећање квалитета живота са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, али и кориговање негативних тенденција.

Планом се прописују услови коришћења грађевинског земљишта као и осталог земљишта са дефинисаном наменом и правилима градње за целу површину плана. Прописују се услови изградње инфраструктуре, а на основу развојних планова градске управе и управљача појединачних инфраструктурних система.

Циљ је да се након усвајања овог Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, ставе ван снаге до сада коришћени планови нижег реда (након преиспитивања истих) и да се за целокупно подручје користи јединствени план. Један од задатака је да се даља планска разрада израдом Плана детаљне регулације, сведе на неопходни минимум, само за површине јавне намене које нису дефинисане ПГР или су део ширег система и значаја који обухвата простор и ван границе овог плана (инфраструктурни коридори и системи.....).

Именама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

План има развојну димензију јер унапређује простор у оквиру граница плана тако што реализацијом планиранх планских решења ствара услове да се унапреде услови живота у самом граду Зајечару, да се повећа доступност свих јавних функција корисницима целе територије града, али и шире посматрано, као и да се конфор становања, рада и коришћења слободног простора подигне на виши ниво и са више могућности.

Као што је већ речено рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, културне, образовне... стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима ПГР. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања изграђености простора, на основу Просторног плана општине Чајетина и Просторног плана посебне намене парка природе "Златибор".

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ ЗА ПЛАНОВЕ
ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
Марија Пауновић Милојевић дипл. инж. арх
бр. лиценце: 200 0857 05

ГРAФИЧКИ ДЕО

1.(1,2) Катастарско – топографски план са границама	P 1:10 000
2.1. Извод из Просторног плана општине Чајетина	P 1:30 000
2.2. Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20).....	P 1:50 000
3.(1,2)Постојећа намена површина	P 1:10 000
4.(1,2) Планирана намена површина	P 1:10 000