

# **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **1. ОПШТИ ДЕО**

Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза (у даљем тексту: План), представља пречишћен текст са уграђеним изменама. Уграђене измене се односе на измену саобраћајних решења, тако да буду прилагођена фактичком стању, конфигурацији терена и техничким стандардима; промену и усклађивање планиране претежне намене земљишта и свих елемената плана према усвојеном саобраћајном решењу; преиспитивање допуштене намене површина; Усклађивање правила уређења и правила грађења са правилима дефинисаним у Просторном плану посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 2/20-34); Просторним планом општине Чајетина („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 14/23); усклађивање траса линијских инфраструктурних објеката и њихових заштитних зона датих Изменом и допуном Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор II („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 13/20) а у складу са условима надлежних носиоца јавних овлашћења (гасовода, електроенергетских и других инфраструктурних водова); дефинисање потребног начина даље разраде ПГР-а плановима детаљне регулације за инфраструктурне коридоре.

#### **1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

Одлуку о приступању изради измена и допуна Плана, донела је Скупштина општине Чајетина, (Бр. одлуке 02-58/2020-01 од 27 августа 2020.године).

**Правни основ** за израду измена и допуна Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС и 50/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19);

**Плански основ** за израду измена и допуна Плана је:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године („Сл. гласник РС“, бр. 88/10);
- Регионални просторни план Златиборског и Моравичког управног округа („Сл. гласник РС“, бр. 1/13);
- Просторни план подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“ („Сл. гласник РС“, бр. 31/2004-29);
- Просторни план подручја посебне намене Национални парк „Тара“ („Сл. гласник РС“, бр. 100/10-3);
- **Просторни план општине Чајетина („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 14/23);**
- Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 2/20-34).

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **1.2. ОБУХВАТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Граница обухвата Измена и допуна Плана формирана је на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана.

Граница плана је учртана у свим графичким прилозима, а посебно дата Графичким прилогом бр.1 – Катастарско топографска подлога са границом плана, Р=1:10 000.

Граница обухвата по катастарским парцелама (спољна граница 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 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/ Ј, 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,

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 тремеђе 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 тремеђе са катастарским парцелама бр. 1946 и 1947 обе КО 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 ПГР 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,

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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.

**1.3. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ**

**1.3.1. Извод из Просторног плана Републике Србије од 2010 до 2020. године**

***Функционална урбана подручја***

Златибор припада региону Шумадија и западна Србија (НСТЈ2) (модел утврђен према Закону и Уредби). Налази се на развојној осовини II ранга западноморавском развојном појасу. Према ППРС у мрежи урбаних центара и регионалној организацији, општина Чајетина је сврстана у групу мањих урбаних центара. Припада ФУП-у националног значаја са центром у Ужицу.

***Природа, еколошки развој и заштита***

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***

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***

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

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

мрежом, који представљају основу националне еколошке мреже и европске еколошке мреже NATURA 2000.

### ***Заштита и унапређење предела***

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***

Евидентирано је занемаривање социјалних садржаја туризма, посебно рекреације и спорта. Недостају садржаји високе туристичке понуде (гольф 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***

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);

### ***Коришћење обновљивих извора енергије***

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

#### **1.3.2. Извод из Регионалног просторног плана Златиборско Моравичког управног округа**

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***

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***

До 2025. године у Општини Чајетина очекује се благи пад становника (4%), а оквирна пројекција становништва предвиђа за општину Чајетина укупно 15 000 становника. За

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

изнете процене могућа су одступања уколико дође до значајнијег социо – економског развоја.

### ***Мрежа центара и насеља***

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

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***

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 једнаест 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***

#### ***Саобраћај***

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

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### ***Водопривреда***

Планирана је изградња централног ППОВ у југозападном делу обухвата Измена и допуна ПГР Златибор.

### ***Енергетика***

У обухвату плана се налазе две ТС 220 kV. Планирана је изградња нове ТС 220 kV ван насеља Златибор у близини Бистрице. Планиран је наставак изградње разводног гасовода транзитног карактера ка Црној гори радног притиска изнад 50бага.

### ***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.

### ***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).

#### **1.3.3. Извод из Просторног плана подручја посебне намене изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“**

У обухвату ПГР Златибор II фаза, ППППН изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“ обухвата 1654 ha у оквиру катастарске општине Чајетина. Водопривредном основом Републике Србије и Просторним планом Републике Србије планиране акумулације на Великом Рзаву одређене су као најважнији водопривредни објекти у оквиру интегралног водопривредног система коришћења, уређења и заштите вода Републике Србије.

### ***Посебни циљеви***

Заустављање процеса деградације земљишта предузимањем комплексних мера заштите од ерозије; спречавање негативних утицаја пољопривреде и сточарства на квалитет вода и земљишта; валоризација потенцијала туристичке понуде; и изградња и ревитализација путева и друге инфраструктуре;

### ***Зоне заштите изворишта***

На простору зоне непосредне заштите изворишта успоставља се режим строге санитарне заштите, који се спроводи строгим санитарним надзором и мерама техничке заштите. На простору уже зоне заштите успоставља се режим санитарног надзора. До доношења интегралног програма уређења пољопривредног земљишта задржава се постојећа структура пољопривредних површина. Забрањује се формирање депонија комуналног отпада, проширење или формирање нових гробља, одлагање угинуле стоке, складиштење и транспорт опасних и штетних материја које могу угрозити извориште.

### ***Хидротехничка инфраструктура***

Просторним планом је предвиђено да се у насељима са малом густином и дисперзивном насељеношћу задржи постојећи начин водоснабдевања, са већим бројем индивидуалних

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

и сеоских водовода и непосредних водозахвата на локалним изворима. У насељима са јавним водоводима (Сирогојно, Љубиш) предвиђено је проширење капацитета водозахвата и ревитализација постројења за пречишћавање воде за пиће.

Водоснабдевање ваннасељских туристичких и других садржаја решаваће се посебним водозахватима, у оквиру расположивих капацитета локалних извора, уз обавезу обезбеђења гарантованог минимума.

### **1.3.4. Извод из Просторног плана подручја посебне намене Национални парк „Тара“**

У обухвату ПГР Златибор II фаза, План се простире у делу К.О. Семегњево у површини око 450 ha. Подручје ПППН Национални парк „Тара“ представља простор на којем се налазе вредности од републичког, регионалног и другог значаја. Планско подручје припада Западној туристичкој зони са туристичком регијом Тара иделом туристичке регије Златибор.

#### **Саобраћај и везе**

Посебни циљеви развоја саобраћајног система су: побољшање квалитета путне мреже доградњом, реконструкцијом и рехабилитацијом државних путева, пре свих државног пута I реда бр. 5 и мреже државних путева II реда; повећање саобраћајне доступности и повезаности центара у мрежи насеља, привредних локалитета и туристичке понуде реконструкцијом, доградњом и изградњом појединих деоница општинских путева; побољшање квалитета и мреже линија јавног аутобуског саобраћаја;

#### **Железнички саобраћај**

Најзначајнија веза у региону је пруга Београд-Бар. Планом се предвиђа једноколосечна пруга, крак Златибор-Јабланица-државна граница-Вишеград-Сарајево. За веће коришћење железничког саобраћаја у путничком саобраћају значајно је повећање доступности железничке станице у Семегњеву, модернизацијом и доградњом јавних путева и организовањем линија локалног јавног саобраћаја. Предвиђа се реконструкција и продужење пруге узаног колосека до Кремне и даље до железничке станице „Бранешци“, у циљу спајања са железничком пругом Београд-Бар. На основу развојних планова Железница Србије разматра се могућност изградње крака пруге узаног колосека од Кремана до планине Таре, чиме би се повезали туристички комплекси Златибор, Тара и Вишеград (Дрина).

#### **Бицикличке и излетничке стазе**

За подручје Националног парка урађен је пројекат „Тароцикл“ на основу којег би Национални парк Тара постао први национални парк са дефинисаним и обележеним бицикличким стазама. Пројектом је предвиђена бицикличка стаза: Калуђерске Баре–Кремна–Шљивовица–Златибор (К-5), дужине 36км.

#### **Циљеви развоја туризма**

Као општи циљ намеће се повећање конкурентности туристичке понуде кроз развој више видова туризма: планински, излетнички-викенд, транзитни (друмски и речни), спортско-рекреативни, климатски, манифестациони, сеоски, културни, ловни, уз истовремени пораст стандарда живота локалног становништва, посебно оних који су на посредан или непосредан начин повезани са развојем туризма.



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### ***Концепција просторног развоја подручја посебне намене***

Ради заштите заштићених подручја Националног парка у његовом непосредном окружењу одређена је заштитна зона. У њој се налази више заштићених подручја: Подручја "Предела изузетних одлика "Заовине", Парка придоде "Шарган - Мокра Гора" (оба ван ПГР Златибор II фаза), а ван ње је део Парка природе "Златибор" и подручја која припадају сливном подручју акумулације "Врутци" у сливу Ђетине. Заштитна зона обухвата просторно-функционалну потцелину: Семегњево у оквиру Парка природе "Златибор" – изузев зона у I и II режиму заштите за које ће важити посебни услови у складу са важећом законском регулативом и у којима је главна оријентација коришћења простора и активности - шумарство, остали делови К.О. Семегњево налазе се у III режиму заштите и намењени су пољопривреди (сточарству, првенствено) и шумарству, али и туризму.

С обзиром да преко Семегњева води најкраћи пут од Таре, преко Мокре Горе ка Златибору, Семегњево се јавља као транзитна туристичка тачка на будућем "туристичком" путу.

### ***Природна добра и вредности – критеријуми за валоризацију и утврђивање режима заштите***

Подручје Националног парка „Тара“ је планирано за сврставање у природне вредности под заштитом УНЕСКО-а, тј. за стицање међународног статуса заштите уз сарадњу са суседним државама.

Планском подручју припада његов северозападни део, тј. цела К.О. Семегњево и мали део К.О. Мокра Гора. За разлику од јужних и централних делова који су на висинама око 1500 м, овај део златиборског комплекса обухвата пространу и скоро обешумљену висораван (шумовите пределе обухватају долина и висоравн изнад Црног Рзава са стаблима белог бора, и у мањој мери подручја Семегњевске горе – 1281м и Осојнице). Простор је углавном под пашњацима, сеоским насељима, а кроз југоисточни део пролази железничка пруга Београд – Бар са станицом "Златибор". У кречњачким зонама срећу се крашки облици рељефа, најчешће вртаче. Осим Црног Рзава насамој граници планског подручја, водотоци су мали и често пресушују. Флористичко и фаунистичко богатство Златибора и разноврсност биљног света огледа се кроз присуство бројних заштићених врста Србије.

Златибор је познат по своме изворном градитељству, културној традицији становништва и њиховим обичајима. Етно наслеђе Златибора је изузетно значајно и релативно добро очувано, не само у виду појединачних објеката који су понегде остали очувани до данашњих дана, већ и по мањим групацијама стамбених сеоских и других пратећих објеката.

### ***Пољопривредно земљиште***

Акцент је на порасту сточног фонда и сточне производње, развоју пашњачког сточарства, као и узгоју ретког лековитог биља и специјализованих биљних култура и врста, којима овај крај обилује.

На пољопривредном земљишту, осим у зонама у којима је режимом заштите забрањена градња, у складу са Законом дозвољена је изградња: објеката у функцији пољопривреде; стамбених објеката пољопривредног домаћинства; економских објеката пољопривредног

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

домаћинства; објеката на којима се одржавају сточне пијаце, сајмови и изложбе; објеката инфраструктуре и саобраћајница; станица за напајање течним горивом и гасних станица; због проширења грађевинског рејона.

### ***Шуме, шумско земљиште и ловна подручја-***

Предвиђено је унапређење постојећих шума, санирање девастираних, увећање шумовитости, као и заштита функција шума, рационално коришћење производних потенцијала земљишта и заштита природне средине.

На шумском земљишту, осим у зонама у којима је режимом заштите забрањена градња, дозвољена је изградња: објеката у функцији шумске привреде и ловства и објеката за одржавање и експлоатацију шума; објеката у функцији туризма и рекреације; објеката инфраструктуре и саобраћајница; станица за напајање течним горивом и гасних станица; због проширења грађевинског рејона насеља у складу са планом и режимима коришћења простора, односно зонама и степенима заштите.

### ***Посебна правила градње за објекте у грађевинском подручју насеља***

Ова правила примењују се само у одређеним зонама и целинама одређеним планом и то за зоне кућа за одмор, рубне сеоске зоне, села ретке насељености и породичне изградње, опште стамбене зоне у насељима средњих густина, мешовите зоне и комплексе и остала посебна подручја.

### **1.3.5. Извод из ППО Чајетина**

#### **Смернице и политике развоја од значаја за општину Чајетина**

Општина Чајетина спада у најразвијеније општине региона којем припада. У структури привреде доминирају туризам, комерцијалне делатности и пољопривреда, затим прерађивачка индустрија и грађевинарство, а карактеристика за све гране је висок проценат приватног сектора. Општина Чајетина са претежним руралним становништвом тежи одрживом развоју усмереном ка понуди и услугама карактеристичним за брдско-планинске пределе са израженим туристичким потенцијалом. Кључни чиниоци одрживог просторног развоја руралних региона су развој независне перспективе, анализа и утврђивање потенцијала, као и размена искустава са другим регионима коју треба искористити у циљу формирања сопственог развојног концепта.

#### **Анализа и прогноза кретања становништва општине Чајетина**

Резултати демографских пројекција за период до 2041. године указују да ће у наредним годинама становништво Републике Србије и даље бити изложено деловању процеса демографског старења. Удео младих је низак и са тенденцијом даљег пада, док је удео старих висок и стално расте.

Мишљење је да ће се у наредном периоду становништво Републике Србије мењати у складу с претпоставкама на којима је базирана средња варијанта пројекције, а које претпостављају средњи фертилитет, очекивани морталитет и очекиване миграције. Као друга варијанта узета је варијанта нултог миграционог салда.

Процењено је да ће према средњој варијанти број становника у Србији опасти за 5% до 2041. године, док се према варијанти нултог миграционог салда очекује пад од 15%.

Општина Чајетина припада оном типу општина код којих су се миграције становништва кретале ка општинском центру Чајетина, туристичком насељу Златибор и селу Мачкат. Рурална насеља ове општине непрекидно су емиграцијом умањивала природним

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

обнављањем стечене потенцијале у становништву, те су у условима транзиције и доминације иселјавања, ушла у веома јаку биолошку депопулацију. Последице изражених емиграционих процеса у овим насељима данас су веома видне у односу на бројне елементе демографског развоја, посебно на процес старења и даљег обнављања становништва. То је важан лимитирајући фактор будућег демографског и укупног развоја, те и полазна основа за одређена просторно-планерска решења. За општину Чајетина се по варијанти средњег фертилитета очекује чак мањи раст становника од око 2,2% у 2041. години као резултат миграција, док би по варијанти нултог миграционог салда могло доћи до пада од 20% у односу на попис из 2022. године.

Посматрано по насељима, благи раст од 2,2% се по варијанти средњег фертилитета очекује у насељу Златибор и Чајетина, док се по варијанти нултог миграционог салда процењује пад становника у свим насељима.

### **Мрежа насеља и системи центара**

Функције дефинисане мреже насеља у претходном планском периоду су делимично остварене и тако дефинисана мрежа насеља је делимично успостављена, али без довољно реализованих циљева у погледу садржаја и функција, који су карактеристични за ниво категорије насеља, пре свега у руралним деловима територије. Неспоран је развој Чајетине и Златибора као насеља и унапређење и модернизација функција у оквиру ових насеља.

Планска решења развоја мреже насеља у директној су вези са реализацијом решења и приоритета из области путне инфраструктуре, привредних активности и инвестиција, развоја комуналних система и објеката, јавних служби и услужних делатности. Развој наведених области и њихових приоритета допринеће унапређењу мреже насеља.

Додатно саобраћајно и инфраструктурно уређење, које је омогућило привлачење инвестиција, а самим тим и економски повољну перспективу, утицало је на позитивне ефекте у овим централним насељима. Карактеристичне су одређене промене у броју становника у појединим сеоским насељима, као и делимично неслагање званичних података са ситуацијом на терену и привид развоја појединих сеоских средина, који настаје услед привремених боравака становника који живе у централним насељима.

Након анализе претходног периода закључак који се намеће је да треба и даље настојати да се формира мрежа насеља која је као решење приказана у претходном планском документу и која је сасвим делимично остварена у претходном периоду (пре свега због споре и недовољне имплементације садржаја и функција), али су правци промена указивали на исправност предложених решења.

### **Туризам**

Активности у претходном планском периоду је карактерисала имплементација планских решења, као и додатне активности које је локална самоуправа остварила, кроз уређење Рибнице, уређење и функционално опремање Торника, изградњу Златиборске златне гондоле од центра Златибора до ски центра Торник, класификацију туристичких објеката и увођењем нових активности у туристичку понуду. Концептом одрживог развоја туризма се посебно третира и усмерава развој туризма на овом подручју, у циљу успостављања равнотеже између еколошке, економске и социо-културне компоненте развоја. Одрживи туризам подразумева да се туризам на овом подручју развија у складу са светским и европским тенденцијама и тражњом, како би се задовољиле потребе туриста, а истовремено штитиле и развијале природне вредности и културна добра за будући период, јер су управо ови ресурси разлог због којих је ова дестинација постала атрактивна и посећена.

Према Просторном плану подручја посебне намене парка природе „Златибор“ стратешко опредељење за одређивање туристичког подручја је подељено на следеће туристичке

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

зоне:

- централна туристичка зона Златибора (ЦТЗ) са интензивним развојем туризма свих постојећих видова, посебно у северном делу. Ова зона се у оквиру општине Чајетина простире на деловима К.О.: Бранешци, Чајетина, Семегњево, Јабланица, Доброселица, Љубиш, Гостиље и Алин Поток. Зона је подељена на следеће целине: Центар Златибор, Чајетина, Рудине, Гајеви, Смиљански закос, Водице, Шаиновци – Рибничко језеро, Торник, Кобиља глава, Семегњево и Драглица;

- источна туристичка зона (ИТЗ) са наглашеним руралним туризмом и почетком развоја других видова туризма (етно туризам, неке активности посебног интереса). Зона обухвата је у К.О.: Алин Поток, Гостиље и Љубиш; и

- западна туристичка зона (ЗТЗ) са екстензивним руралним туризмом (изузев села Шљивовица). Зона обухвата села: Шљивовица, Семегњево и Јабланица.

У циљу унапређења зимског и летњег спортско - рекреативног туризма, на планском подручју, потребно је:

- улагати у даљи развој скијалишта Торник и Лиска, изградњом нових класичних ски стаза, стаза за бордере, скакаоница и ски лифотва;
- технички уредити, маркирати стазе и обезбедити уређаје за вештачки снег како би се максимално продужила сезона скијања;
- формирати нове зоне за изградњу компатибилних спортских намена у подножју ски центра и проширити постојеће зоне на врху Торника;
- обезбедити одговарајући саобраћајни приступ, и обезбедити места за паркирање у подножју ски центра;
- простор треба опремити инфо - центрима, билетарницама, гардеробама, сервисима за изнајмљивање и одржавање опреме, продавницама спортске опреме и угоститељским објектима;
- на основу светских трендова, са посебним освртом на циљне групе као што су активни скијаши, сноубордери и млађа популација, треба унапредити и организовати промотивне активности и проширити понуду спортско - рекреативних активности уз организовање тренинг центара са професионалним инструкторима и опремом и понудом нових туристичких пакета и аранжмана;
- у складу са светским стандардима, треба улагати у даљи развој резервационог система, путем интернета;
- треба формирати нове бициклистичке стазе са различитим подлогама (травната, земљана, шљунковита подлога и тако даље) по Торнику и по брдовитим и шумовитим пределима Златибора и обележити их прописном сигнализацијом и кодовима за лакше сналажење уз помоћ глобалног позиционог система (Рута Видиковац - која је у припреми - полазиће од врха Торника преко Вршчића, шумским путем и ски путем поред Станковог потока); и
- формирати нову шетну стазу, на потезу од Обудовице до Рибничког језера, од почетне станице Голд гондоле у насељу Обудовица до међустанице гондоле на Рибничком језеру.

### **Саобраћај и саобраћајна инфраструктура**

#### **Друмски саобраћај**

Друмски саобраћај је један од видова саобраћаја, а на територији општине Чајетина он има примарну улогу те последично, тежински, циљеви који се постављају пред њиме, односно њихово остваривање у времену и простору, у великој мери имају утицај на целокупни развој подручја. Уважавајући сврсисходност свеобухватног и повезаног развоја друмског саобраћаја, без обзира на институционалну поделу надлежности (државни и општински путеви), према конкретним активностима, неопходна је сарадња свих

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

одговорних актера, који су задужени за креирање и спровођење саобраћајне политике у сфери друмског саобраћаја.

Улична мрежа насеља Чајетина и у будућности ће се на ограниченом броју места повезивати са деоницом државног пута IБ реда број 23 (деоница Сушица – Златибор), где ће се евентуалне потребе за додатним везама остваривати преко секундарних саобраћајница (на пример: Ћалдов пут) и уз, према потреби, реконструкцијом постојећих раскрсница са државним путем.

Унутар насеља ће постојати подела уличне мреже на следеће категорије:

- саобраћајнице I реда – саобраћајнице дуж којих се одвијају најинтезивнији саобраћајни токови унутар насеља, са најширим саобраћајним попречним профилем, са већим дужинама повезујући више делова насеља (на пример: Улица Краља Александра Карађорђевића), на које се повезују улице ниже категорије;
- саобраћајнице II реда – саобраћајнице са средњим и мањим интезитетима саобраћајних токова, краћих дужина повезујући мање целине делова насеља, повезујући улице најнижег ранга и саобраћајнице I реда; и
- саобраћајнице III реда – саобраћајнице са малим интезитетима саобраћајних токова, кратке, омогућавају везе са појединачним објектима или малим деловима насеља, најужег саобраћајног попречног профила.

### **Пешачки и бициклички саобраћај**

У циљу стимулације пешачких и бицикличких кретања на територији општине Чајетина потребно је спровести активности које би омогућиле формирање издвојених пешачких и/или бицикличких стаза, односно денивелисаних тротоара у склопу попречног профила уличних делова друмске мреже. Тиме би се безбедност најрањивијих група учесника у саобраћају довела на виши ниво. Упоредо са наведеним пешачке и/или бицикличке стазе, са рекреативном наменом, довеле би до увећања туристичке понуде посматраног подручја. Потребно је формирати стазу између Чајетине (зона школа) и Златибора, уз избегавање укрштаја у нивоу са трасом државног пута IБ реда број 23. Бицикличке стазе би се реализовале превасходно за потребе рекреације. Планом се обухвата могућност формирања стаза које воде према атрактивним дестинацијама, излетничким пунктовима, заштићеним подручјима (природна и културна добра), за потребе туризма, а изван траса постојећих и планираних друмских саобраћајница, уз формирање техничке документације, према условима надлежних служби и институција.

### **Железнички саобраћај**

Планирана је модернизација железничке пруге (Београд Центар) Ресник – Пожега – Врбница – државна граница (Бијело Поље) на делу од Ваљева до Врбнице, до државне границе. ИЖС а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре као јавно грађевинско земљиште са наменом за железнички саобраћај. Израђени су Идејни пројекти и прибављени Локацијски услови. У току су даље активности на изради потребне техничке документације и извођење радова.

Планирано је да се постојећа ревитализована траса музејско-туристичке пруге узаног колосека од станице Шарган Витаси до станице Мокра Гора, повеже са пругом нормалног колосека (Београд Центар) Ресник-Пожега-Врбница-државна граница (Бијело Поље) у зони станице Бранешци. То би се извело изградњом нове пруге уз пут на делу од Кремне до Бранешког Поља. На територији општине Чајетина планирана су два службена места: Питомска коса и Бранешци. Циљ испуњења планираних пројеката је део остваривања глобалног развоја железничке мреже на државном и регионалном нивоу.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **План снабдевања насеља водом**

Краткорочна перспектива водоснабдевања корисника предметног подручја на изворишта водоснабдевања је усмерена на подземне воде и водоток Црног Рзава. Дугорочна оријентација корисника предметног подручја на изворишта водоснабдевања је усмерена на подземне воде и водоток Црног Рзава, као и на водотоке нижег квалитета. Остваривање концепта водоснабдевања условљено је поштовањем смерница и планских решења (начина и мера за њихово спровођење) приказаних у Просторном плану подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема Рзав, која се односе на зоне заштите изворишта, капацитете, потенцијале и објекте водоснабдевања.

У плану ЈКП Водовод Златибор је активирање изворишта Сушичко врело (постоји решење Министарства здравља о утврђеним зонама санитарне заштите), Доброселичко врело, Љубишко врело и два бушена бунара на Златибору.

У току су радови на изградњи деонице водоводног система са Сушичког врела (који ће се градити у више фаза), траса од каптаже до ППВ Жигалски вис (око 4200 m) и траса од ППВ до насеља Чајетина и Златибор, као и резервоар Врањевина (2000 m<sup>3</sup>) на Златибору. Коришћењем Сушичког врела би се из три извора (више од 350 l/s) обезбедило водоснабдевање Златибора, Чајетине, Трипкове, Шљивовице, Бранешаца, Криве Реке, Мачката, Мушвета и Голова, чиме би се омогућило коришћење окружења акумулације „Рибница“ у туристичко-рекреативне сврхе.

Узимајући у обзир да је капацитет ППВ Рибница која користи извориште Рибничког језера око 125 l/s, извориште акумулације „Врутци“ капацитета око 800 l/s од којих је тренутни максимум 400 l/s, а у другој фази још 400 l/s и конфигурацију система Рзав - Увац – Лим, на којем би будућа акумулација „Орловача“ требало да служи за водоснабдевање дела општине Чајетина (насеље Сирогојно). На основу Просторног плана подручја изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“, чија се концепција заснива да насеља са малом густином и дисперзивном насељеношћу задржи постојећи систем водоснабдевања.

### **Основне поставке система за сакупљање и одвођење отпадних вода**

Прикупљање и одвођење отпадних вода насеља, решаваће се путем индивидуалних објеката и групних канализационих објеката. Након одређивања зона санитарне заштите изворишта дефинисаће се и правила грађења индивидуалних објеката за сакупљање отпадних вода. Системи за сакупљање отпадних вода обухватају примарну и секундарну канализациону мрежу са припадајућим објектима. У циљу омогућавања пројектовања система и објеката за сакупљање отпадних вода, наводе се основне поставке, који ће се примењивати:

- задржати основну концепцију раздвајања фекалне и атмосферске воде, првенствено ради рационализације и оптимизације објеката за пречишћавање отпадних вода ( ППОВ);
- изградити фекалну канализацију и ППОВ-а , пре изливања у отворене водотоке;
- максимално искористити могућност гравитационог транспорта каналског садржаја; и
- избегавати дугачке канализационе гравитационе водове и дугачке цевоводе под притиском, који опслужују мала насеља, јер имају дуго време задржавања непречишћене воде у цевима, отпадна вода тада постаје септична стварајући непријатни мирис и тешкоће у процесу пречишћавања; и
- користити пластичне цеви које су одговарајуће за планинска подручја.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **8.1. Електроенергетска инфраструктура**

Основне поставке планских решења

У складу с основним циљевима стратешка опредељења одрживог развоја енергетике општине Чајетина су:

- повећање енергетске ефикасности код производње, преноса, дистрибуције и потрошње електричне енергије, путем доношења и обавезне примене стандарда енергетске ефикасности, економских инструмената и организационих мера уз примену нових технолошки напредних решења и материјала;
- интензивирање истраживања свих електроенергетских потенцијала у циљу повећања и проналажења нових резерви и њиховог ефикасног коришћења;
- одржавање и побољшање квалитета рада и поузданости постојеће електропреносне и дистрибутивне мреже и даљи развој тих мрежа, с циљем подржавања очекиване потрошње електричне енергије у наредном периоду;
- заштита коридора електроенергетске инфраструктуре;
- полазећи од стратешких опредељења, у наредном периоду планира се ревитализација, модернизација и изградња нових трансформаторских објеката, преносне и дистрибутивне мреже. Планира се значајно инвестирање ради задовољења будућих потреба за електричном енергијом;
- према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција А.Д. „Електромрежа Србије“ у обухвату Плана утврђене су следеће активности:
  - реконструкција ДВ 110 kV бр. 134/1 ТС Севојно – ТС Чајетина;
  - изградња интерконективног далековода 2 x 400 kV између Србије, Босне и Хрцеговине и Црне Горе;
  - изградња централно-балканског коридора за пренос електричне енергије, у оквиру кога је планирна изградња новог разводног постројења 400 kV Пожега, које ће по принципу „улаз-излаз“ бити повезано на један сиситем проводника будућег интерконективног далековода 2 x 400 kV између Србије, Босне и Хрцеговине и Црне Горе, по траси постојећег далековода 220 kV бр. 214/3 ТС Пожега – Чвор Вардиште;
  - замена заштитног челичног ужета ужетом OPGW на далеководу 110 kV бр. 134/5 ТС Чајетина – ТС Златибор 2;
- Према студији развоја дистрибутивне мреже до 2035. године на посматраном подручју планира се изградња следећих објеката:
  - трансформаторске станице ТС 35/10 kV Златибор 4;
  - кабловског вода 35 kV ТС Златибор 2 – ТС Златибор 4;
  - кабловског вода 35 kV ТС Златибор 4 – ТС Чајетина;
  - кабловског вода 35 kV ТС Златибор 1 – ТС Сушица;
  - кабловских водова 10 kV за напајање будућих трансформаторских станица 10/0,4 kV;
  - трансформаторске станице 10/0,4 kV; и
  - кабловских водова 1 kV за напајање будућих потрошача.

#### **1.3.6. Просторни план посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 2/20-34)**

- Границама Просторног плана обухваћено је у целости подручје Парка природе, „Златибор“ укупне површине од око 419,2 km<sup>2</sup>, и то:

- део катастарске општине Мокра Гора (град Ужице), на површини од око 2311 ha;
- катастарска општина Стубло и делови катастарских општина Алин Поток, Бранешци, Гостиље, Доброселица, Дренова, Јабланица, Љубиш, Семегњево,

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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

Просторним планом посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 2/20-34) План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза обухваћен је у цлости.

## **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;



## **Измена и допуна 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 циљев**и 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 агроеколошких 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 и диверзификацији економских активности на селу, посебно у области еколошки прихватљивог туризма и других комплементарних делатности.

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

**1.4. ОСТАЛА ПЛАНСКА ДОКУМЕНТА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПГР-а**

Приликом израде плана коришћена су планска решења следећих планских докумената:

- ПДР "ЗА ИЗГРАДЊУ ГОНДОЛЕ НА ЗЛАТИБОРУ" ;
- ПДР ЗА ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА "ТОРНИК";

Делом у складу са доступношћу материјала, коришћена је Стратегија управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године („Сл. гласник РС“, бр. 3/2017), Водопривредна основа Србије, План управљања водама на водном подручју са програмом мера, План управљања ризицима од поплава са картама угрожености и картама ризика од поплава, Општи и оперативни план за одбрану од поплава.

**1.4. ПРЕГЛЕД ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

	<b>НАДЛЕЖНА ИНСТИТУЦИЈА / ОРГАН</b>	<b>број предмета</b>
1.	<b>РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД</b> Кнеза Вишеслава бр.66 11000 Београд	<b>Услови:</b> Бр:922-3-55/2021 од 28.06.2021. год. <b>Обновљени:</b> Бр. 922-3-20 од 31.01.2024.год
2.	<b>ЈП Емисиона техника и везе Београд ЕТВ;</b> Кнеза Вишеслава бр.88 11030 Београд	<b>Услови:</b> бр.3408/21-1 од 29.06.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 382/24-1 од 06.02.2024.год
3.	<b>ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА</b>	<b>Услови:</b> бр. 4/3-09-0120/2021-0002 од 06.07.2021.год.
4.	<b>РС МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ,</b> Сектор за материјалне ресурсе, управа за инфраструктуру	<b>Обавештење:</b> Бр. 10161-2 од 02.07.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 1791-2 од 10.02.2024.год
5.	<b>АД „ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“</b> Сектор за стратегију и развој ул. Немањина, 11000 Београд	<b>Услови:</b> Бр: 3/2021-912 од 07.07.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 3/2024-213 од 28.02.2024.год
6.	<b>ЈП „ЕЛЕКТРОМРЕЖА СРБИЈЕ“</b> Ул. Кнеза Милоша бр.11 11000 Београд	<b>Услови:</b> Бр: 130-00-УТД-003-918/2021-002 од 16.07.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 2130-УТД-003-918/2021-004 од 14.03.2024.год
7.	<b>ЈП СРБИЈАШУМЕ,</b> Ул. Михајла Пупина 113 Београд	<b>Услови:</b> Бр: 10296 од 29.07. 2021. год. <b>Обновљени:</b> Бр. 2439 од 12.02.2024.год
8.	<b>ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ</b> ул. Др. Ивана Рибара бр.91 11000 Београд	<b>Решење:</b> Бр: 020-2045/2 од 02. 08. 2021. год. <b>Обавештење:</b> 021-321/2 од 06.02.2021.год.
9.	<b>РС МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ,</b> ул. Немањина бр.22-26 11000 Београд	<b>Обавештење:</b> 350-01-00069/2021-09 од 29,07,2021,год. <b>Обновљени:</b> Бр. 000200542 2024 14840 007 000 000 001 од 28.02.2024.год

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>НАДЛЕЖНА ИНСТИТУЦИЈА / ОРГАН</b>	<b>број предмета</b>
10.	<b>ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА СРБИЈЕ,</b> Огранак Електродистрибуције Ужице	<b>Услови:</b> бр. 20700-Д,09,15-85627/2-2021 од 29.06.2022.год <b>Обновљени:</b> Бр. 2541200-Д,09,15-26831/2-2024 од 21.02.2024.год
11.	<b>ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ,</b> Бул. Краља Александра бр. 282. Београд	<b>Услови:</b> бр.953-145,976/21-1 од 10.08,2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 953-5039 од 22.02.2024.год
12.	<b>ЈКП „ВОДОВОД ЗЛАТИБОР“</b> Ул. Александра Карађорђевића бр. 6/а 31310 Чајетина	<b>Услови:</b> Бр: 272 од 10.08.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 38 од 19.02.2024.год <b>Обновљени:</b> Бр. 772 од 22.02.2024.год
13.	<b>ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“- ВПЦ „САВА-ДУНАВ“</b> ул. Бродарска бр.3 11070 Нови Београд	<b>Услови:</b> Бр. 6444/1 од 04.08.2021. год. <b>Потребна сагласност</b>
14.	<b>ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ КРАЉЕВО,</b> Установа културе од националног значаја Краљево, ул. Цара Лазара бр.24	<b>Услови:</b> 712/2 од 30.08,2021,год. <b>Обновљени:</b> Бр. 110/2 од 02.02.2024.год
15.	<b>ЈП "ПОШТА СРБИЈЕ" РЈ</b> поштанског саобраћаја "Ужице" ул. Обилићева бр.6, Ужице	<b>Услови:</b> Бр: 2021-102396/2 од 21.06.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 2023-16256/3 од 30.01.2024.год
16.	<b>ЈП СКИЈАЛИШТА СРБИЈЕ</b> Милутина Миланковића бр. 9 11 070 Нови Београд	<b>Услови:</b> Бр: 07/21-1100 од 24.06.2021.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 158 од 07.02.2024.год
17.	<b>ЈП "СРБИЈАГАС"</b> Нови Сад, Сектор за развој Аутопут бр. 11 11 070 НОВИ БЕОГРАД	<b>Услови:</b> Бр: 06-07-11/1081/1 од 21.04.2022.год. <b>Обновљени:</b> Бр. 06-07-11 од 25.04.2024.год
18.	<b>ДИРЕКТОРАТ ЦИВИЛНОГ ВАЗДУХОПЛОВСТВА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ</b>	<b>Услови:</b> Бр: 4/3-10-0026/2024-0001 од 29.01.2024.год
19.	<b>ЗЛАТИБОР ТУРИСТИЧКА ОРГАНИЗАЦИЈА</b>	<b>Обновљени:</b> Бр. 213/24 од 11.03.2024.год
20.	<b>МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ</b> УЛ. Немањина 22-26, Београд	<b>Услови:</b> Бр: 000604181 2024 1480 004 007 501 100 од 24.05.2024.год
21.		

**1.6. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

За израду Плана коришћене су следеће расположиве подлоге:

- Копија катастарске подлоге (ДКП) и катастарски план водова за: КО Чајетина, КО Бранешци, КО Јабланица, КО Доброселица, КО Љубиш, КО Алин Поток, КО Семегњево у електронском формату ЦД бр: fmA202105101D21 од 2. фебруара 2017. године;
- 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 Елебората плана и омогућују дефинисање и приказ потребних регулационих елемената предвиђених врсту планског документа.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **1.7. 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;
4. Усклађивање правила уређења и правила грађења са правилима дефинисаним у Просторном плану посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20)
5. Усклађивање траса линијских инфраструктурних објеката и њихових заштитних зона датих Изменом и допуном Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор II („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 13/20) а у складу са условима надлежних носиоца јавних овлашћења (гасовода, електроенергетских и других инфраструктурних водова);
6. Дефинисање потребног начина даље разраде ПГР-а плановима детаљне регулације за инфраструктурне коридоре;

**Општи циљеви** израде Измена и допуна Плана су:

1. Одрживи урбани развој насеља Златибора у складу са Просторним планом општине Чајетина и Просторним планом посебне намене парка природе "Златибор" (Службени гласник 15/20)
2. Урбани развој је планиран према потребама становника и туриста, унапређењем постојећих саобраћајних решења, променом начина коришћења грађевинског земљишта, подизањем нивоа инфраструктурне опремљености и повећањем конкурентности простора обухвата кроз препознавање, активирање и заштиту природних и културних добара у обухвату плана;
3. Урбана обнова, инфраструктурно уређење насеља и прилагођавање планских решења потребама становника и условима изградње на Златибору;
4. Очување и афирмисање природних и створених потенцијала кроз планско и предвидиво поступање са минималним ризиком по животну средину. Простор се уређује, гради и штити уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите животне средине, природе, природне и културне баштине;

### **1.8. СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ СТАЊА И МОГУЋНОСТИ ДЕМОГРАФСКОГ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКОГ РАЗВОЈА**

Посматрано у односу на Општину Чајетина, захват План генералне регулације насељеног места Чајетина са насељеним местом Златибор II фаза, обухвата 16,9% укупне територије, односно 109,6 km<sup>2</sup>.

Према последњем Попису 2011. године, у Општини Чајетина живи 14.745 становника, док у захвату плана убрајају се делови насеља Алин Поток, Бранешци, Доброселица; Љубиш, Семегњево, Јабланица и цело насеље Чајетина са око 3.700 становника, што је 24,7% од укупног становништва општине Чајетина.

*Табела: Упоредни број становника*

Подручје	Укупан број становника по пописима		
	Пописи		Индекс и број раста
	2002.г.	2011.г.	2011/2002
Општина	15 628	14 745	-883

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Чајетина			
ПГР Чајетина	3 500	3 700	200
Остала насеља	12 128	11 045	-1083

Извор податка –Упоредни преглед броја становника - РЗС Београд

Последњих година, број становника општине Чајетина смањено се са 15 628 становника 2002. године на 14 745 становника, по последњем попису 2011. године. У међупописном периоду 2002 - 2011. година, евидентирано је смањење становника на нивоу општине за 5%, док је у захвату ПГР забележен пораст броја становника.

Изражена је миграција становништва ка већим привредним центрима, пре свега оним у окружењу. На овакав демографски баланс утицала је и природна депопулација као друга, битна компонента ( природни прираштај 2016. год. -5,5 ‰ ).

### Старосна структура

Старосна структура становника не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе, као на пример потребе о броју предшколских установа, основних школа, броја потребним радних места за нове нараштаје који улазе у активно животно доба, указује на потребе у улагања у структуру здравствене заштите итд.

Табела: Функционалне добне групе попис 2011.год.

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
Општина Чајетина	14.745	372	377	1299	584	903	6987	1036	3187
	100%	2,5%	2,6%	8,8%	4,0%	6,1%	47,4	7,0%	21,6%
ПГР Чајетина	3.700	111	118	459	113	285	2052	214	348
	100%	3,0%	3,2%	12,4%	5,1%	7,7%	55,4%	5,8%	9,4%
Остала насеља	11.045	261	259	840	471	618	4935	822	2839
	100%	2,4%	2,3%	7,6%	4,3%	5,6%	44,7%	7,4%	25,7%

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

Економски смисао оваког груписања становништва лежи, пре свега, у проналажењу извора радне снаге с једне и утврђивању укупног потрошачког становништва с друге стране. У демографском погледу старосна структура представља важан чинилац у кретању становништва, служи за анализу постојећег становништва и статистичка предвиђења.

### 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 се није мењала неколико Пописа уназад, износи око 3 члана по домаћинству. Како се смањено број становништва, између два последња пописа, тако се смањено и број домаћинстава, у обухвату плана.

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Табела: Кретање броја домаћинстава по пописним периодима од 2002.г. до 2011.год.

Подручје	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002.	2011.	2002.	2011.
Општина Чајетина	5117	5136	3	2,87
ПГР Чајетина	1200	1269	2,9	2,91

**Пројекција становништва**

Приликом израде пројекције становништва узете су у обзир испољене тенденције и промене које се могу очекивати у складу са општим друштвеним токовима и планским пропозицијама . Узимајући у обзир континуитет депопулације на нивоу општине Чајетина, приликом израде пројекције будућег развоја становништва планског подручја нереално је очекивати да се неповољни правци демографских промена могу потпуно зауставити у предвиђеном планском периоду. Испољене тенденције у досадашњем демографском развоју донекле се могу ублажити ефектима побољшања општих друштвених токова и применом планских пропозиција до 2025. године према, као и миграционим кретањима на релацији село- град.

Пројекција карактеристичних добних група становништва за подручјеобухваћено ПГР регулације насељеног места Чајетина са насељеним местом Златибор II фаза, 2025.године:

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Чајетина	4.000	128	132	480	204	312	2132	232	380
	100%	3,2 %	3,3%	12,0%	5,1%	7,8%	53,3%	5,8%	9,5%

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.

Према очекиваним променама броја становника на подручју Плана генералне регулације насељеног места Чајетина, треба планирати и сразмерно повећање броја и структуре домаћинства. Тако би по пројекцији броја становника до 2025. год, очекивани број домаћинстава био 1.300.

ПГР Чајетина	Број домаћинстава		Просечна величина домаћ.	
	2011.г.	2025.г	2011.г.	2025.г
	1269	1300	2,91	3

# **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

## **2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА**

### **2.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ПЛАНА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ**

Простор насеља Златибор подељен је на десет просторно-амбијенталних целина. Целине су одређене на основу препознатљивих карактеристика које су значајне за дату целину, а углавном се односе на природно-морфолошке карактеристике (битни планински врхови, водене површине...), док су границе формиране тако да прате битне саобраћајнице, карактеристичне превоје и границе катастарских парцела. Постојећа целина насељеног места Златибор и нових девет целина под општином Чајетина:

целина 0 – Златибор (туристичко насеље)

целина 1 – Чајетина

целина 2 – Рудине

целина 3 – Гајеви

целина 4 – Смиљански закос

целина 5 – Водице

целина 6 – Шаиновци

целина 7 – Торник

целина 8 – Кобиља глава

целина 9 – Семегњево

#### **Целина 1 – Чајетина**

Чајетина се налази северном делу обухвата. То је највише изграђена целина у којој су смештене све јавне функције значајне за Златибор, док се од осталих намена јавља углавном насељско становање. Значајна изграђеност постоји и у руралним деловима где је ширењем грађевинских зона створена зона традиционалног становања са руралним туризмом и пољопривредном производњом. Пословање се налази уз главне саобраћајне правце, док се туристичко-угоститељски садржаји појављују у делу ка туристичком центру Златибора.

#### **Целина 2 – Рудине**

Рудине се налазе на крајњем истоку обухвата. Од битних морфолошких карактеристика у целини је планински врх Чигота, који се једним делом налази под режимом заштите другог степена, као и река Катушница. Ове природне карактеристике су условиле постојећу дистрибуцију намена које се концентришу углавном уз битне саобраћајне правце као и речне токове. Становање је углавном насељско (породично и викенд становање), као и традиционално становање које прати рурални туризам заједно са пословањем или пољопривредном производњом. **У овој целини присутна је и намена рекреативног туризма због богатства природних и створених вредности на подручју целине, па се планира уређење, опремање и претварање зелених површина у парковске површине осим на просторима у режиму II степена где се примењују правила дата у поглављу 3.3. РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР”.**

#### **Целина 3 – Гајеви**

Гајеви се налазе на истоку и граниче са са насељеним делом Златибора. Због положаја и близине централном делу Златибора осим намене становања, постоји могућност развијања туристичко-угоститељских центара који се везују за зоне које су примарно у

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

функцији туризма, са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. Оваквом наменом постојеће стање целине се активира и пружа могућност развоја подручја. Пословање се развија уз битне саобраћајне правце, док се пољопривредна производња развија уз традиционалне облике становања које је позиционирано по ободима грађевинских зона. Све врсте рекреативног туризма су везане за предеоне целине (зелене површине, парк-шуме) и користећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја могу се развити мреже шетних стаза, трим стаза, бициклистичких стаза, јахачких стаза, планинарских стаза... Просторна целина Гајеви је веома погодна за ширење грађевинског подручја где је туризам основна функција која би повећала атрактивност и квалитет целокупног простора.

### **Целина 4 – Смиљански закос**

Смиљански закос се налази на југо-истоку планског обухвата. Простор је углавном неизграђен и највећим делом је обухваћен другим степеном режима заштите. Новоформирана грађевинска зона пружа могућност ширења постојећег стања и формирања потпуно нових садржаја у просторној целини. Формирање туристичко-угоститељских 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. **На простору зоне где је успостављен режим II степена заштите примењују правила дата у поглављу 3.3.РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР” .**

### **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-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет просторне целине. **Очување природних вредност успостављено је формирањем зоне санитарне заштите речних токова чиме се забрањује изградња у непосредној близини Малог и Црног Рзава.** Туристичко-угоститељски центри су позиционирани уз главне саобраћајнице 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 планирају се уз речне токове, као и рекреативни туризам у смислу 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



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

(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-угоститељски 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 пољоприврена производња везана за традиционалне облике становања. Постоји могућност активирања напуштене фарме, а самим тим и покретање руралног туризма. 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 **осим на просторима у режиму заштите природе где се примењују правила дата у поглављу 3.3. РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР“**. 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 **на просторима који нису у режиму заштите природе**. У руралним деловима је предвиђена промоција руралног туризма и

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

традиционалних облика становања. Због велике покривености зеленим површинама и шумским пределима, рекреативни туризам је од великог значаја за квалитет просторне целине.

### **2.2. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

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

		Планирана 2021	Планирано 2022-2032	
		земљиште ha	земљиште ha	% у односу на обухват
$\Sigma$ (1.1-1.9) + (2.1 -2.7)	<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	<b>2452.14</b>	<b>3299,34</b>	<b>34.75</b>
$\Sigma$ (3.1 – 3.3)	<b>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (ПОЉОПРИВРЕДА И ШУМЕ)</b>	<b>-2452.14</b>	<b>6174.39</b>	<b>65.25</b>
$\Sigma$	<b>УКУПНО</b>	<b>0.00</b>	<b>9492.03</b>	<b>100.00</b>

#### **2.2.1. 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. 3 - 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 оштинских путева уз дефинисање услова ограничене односно забрањене градње;

Површина планираног земљишта у граници грађевинског подручја износи 3299.34 ha и представља 34,75% укупног обухвата плана. Планирану претежну намену земљишта у грађевинском подручју чине површине јавних и осталих намена према процењеним потребама.

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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

НАМЕНА		Планирана 2022		Планирано 2022-2032	
		земљиште ha	% у односу на обухват	земљиште ha	% у односу на обухват
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ					
ЈАВНЕ НАМЕНЕ					
1.1	Образовање	-0.02	0.00	1.81	0.02
1.2	Здравство	-0.13	0.00	0.36	0.00
1.3	Спорт и рекреација	281.14	2.96	116.22	1.22
1.4	Јавно Зеленило	31.73	0.33	161.25	1.70
1.5	Управа и администрација	0.12	0.00	0.66	0.01
1.6	Култура	0.16	0.00	0.38	0.00
1.7	Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	25.37	0.27	193.88	2.04
1.8	Железница	0.30	0.00	2.40	0.03
1.9	Аеродром	/	/	55,31	0.58
2.0	Саобраћајне површине	1113.51	11.73	1137.07	12.23
∑ (1.1-2.0)	<b>ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>1452.18</b>	<b>15.30</b>	<b>1669.34</b>	<b>17.96</b>
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ					
2.1	Становање и туризам	356.29	3.75	1416.62	14.92
2.2	Туризам	118.48	1.25	12,94	1.36
2.3	Центри и услуге	38.82	0.41	28.0	0.30
2.4	Спорт и рекреација	660.72	6.96	154.71	1.66
2.5	Радне зоне	4.42	0.05	17.16	0.18
2.6	Верски објекти	0.00	0.00	0.46	0.00
2.7	Неизграђено земљиште	-178.77	-1.88	0.00	0.00
∑ (2.1 - 2.7)	<b>ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	<b>999.96</b>	<b>68.13</b>	<b>1401.13</b>	<b>14.76</b>
∑ (1.1-1.9) + (2.1 - 2.7)	<b>ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	<b>2452.14</b>	<b>167.08</b>	<b>3299,34</b>	<b>34.75</b>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

**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 5 994.69 ха (64.50 % обухвата Плана).

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

	НАМЕНА	Постојеће 2021		Планирано 2022-2032	
		земљиште ха	% у односу на обухват	земљиште ха	% у односу на обухват
<b>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА</b>					
3.1	Пољопривреда	<b>-1824.47</b>	<b>-19.22</b>	<b>2491.22</b>	<b>26.80</b>
3.2	Шуме	<b>-628.61</b>	<b>-6.62</b>	<b>1139.57</b>	<b>12.26</b>
3.3	Воде	<b>0.94</b>	<b>0.01</b>	<b>121,82</b>	<b>1.031</b>
3.4	Јавно зеленило ван грађевинског подручја	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>2242.08</b>	<b>24.12</b>
<b>Σ (3.1 – 3.4)</b>	<b>ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (ПОЉОПРИВРЕДА И ШУМЕ)</b>	<b>-2452.14</b>	<b>-25.83</b>	<b>5994.69</b>	<b>64.50</b>

**Пољопривредно земљиште**

Заштита уређење и коришћење пољопривредног земљишта одређено је Законом о пољопривредном земљишту („Сл. гласник РС“, бр. 62/2006, 65/2008 – други закон, 41/2009, 112/2015 и 80/2017 и 95/2018 – други закон). Пољопривредно земљиште се користи за пољопривредну производњу и не може се користити у друге сврхе, осим у случајевима и под условима дефинисаним законом.

Начин и услови спровођења промене намене обрадивог пољопривредног земљишта и изузетак од забране коришћења обрадивог пољопривредног земљишта у непољопривредне сврхе дефинисани су Законом о пољопривредном земљишту и Законом о планирању и изградњи.

Правила грађења за појединачне врсте објеката у зонама планираним овим планом за пољопривредну производњу дефинисана су у делу 2.8.9

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

---

### **Шумско земљиште**

Заштита уређење и коришћење шумског земљишта одређено је Законом о шумама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 89/2015 и 95/2018 – други закон).

Начин и услови спровођења промене намене шумског земљишта дефинисани су Законом о шумама и Законом о планирању и изградњи.

На територији обухвата плана налази се део (1349,9 ha) Газдинске јединице „Торник“, Газдинске јединице „Чаловац“, и газдинске јединице „Шљивовица“, којима газдује Шумско газдинство „Ужице“ Ужице.

Правила коришћења, уређивања и заштите ловишта подразумевају: санитарни лов у циљу очувања оптималне бројности животиња и спречавања заразних болести; забрану свих делатности које мењају услове станишта; заштиту ретких и проређених врста дивљачи; гајење главних и споредних врста дивљачи на "природан" начин за отворена ловишта, до постизања економског капацитета; заштиту дивљачи од болести, предатора, криволова и елементарних непогода (поплава); уређивање ловишта изградњом ловно-техничких објеката, ловних објеката, одржавање просека, ловних путева и комуникација у ловишту.

Корисници и сопственици шума дужни су да предузимају мере ради заштите шума од пожара и других елементарних непогода, биљних болести и штеточина, као и мере неге шумских засада.

Правила грађења за појединачне врсте објеката у зонама планираним овим планом за шуме дефинисана су у делу 2.8.8

### **Водно земљиште**

Заштита уређење и коришћење шумског земљишта одређено је Законом о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – други закон).

Правила грађења за појединачне врсте објеката у зонама планираним овим планом за воде дефинисана су у делу 2.8.9

**Измена и допуна 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**

**2.3. ПРЕТЕЖНЕ И КОПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА**

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.

Табела: *Претежне и компатибилне намене – могућности трансформације*

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА	КОПАТИБ. НАМЕНА													
	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Култура	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Зеленило	Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	Становање и туризам	Туризам	Центри, услуге и пословање	Радна зона	Верски објекти	Шуме, воде Пољопривреда
Образовање	•	+	-	+	+	+	+	-	-	-	-	-	+	+
Здравство	+	•	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	+
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Култура	+	+	+	•	-	+	+	+	-	+	+	-	+	+
Спорт и рекреација	+	+	+	+	•	+	+	+	-	+	+	-	+	+
Саобраћајни објекти	-	-	+	-	-	•	+	+	-	+	+	-	-	+
Зеленило	-	-	-	-	+	+	•	-	-	-	-	-	-	+
Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	-	-	+	-	+	+	+	•	-	-	-	+	-	+
Становање и туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	-	+	+
Туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	-	+	+
Центри, услуге и пословање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	-	+	+
Радна зона	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	+	•	-	+
Верски објекти	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	+	-	•	+
Шуме, воде Пољопривреда	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	•

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **2.4. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

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;

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, нивелације, грађевинских линија и површина јавне намене.**

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

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	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;
<b>Компатибилна намена</b>	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;



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Забрањена намена</b>	<p>Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену;</p> <p>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;</p>
<b>Типологија објекта</b>	<p>Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;</li> </ul>
<b>Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене</b>	<p>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;</p> <p>Површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене одређена је према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације;</p> <p>Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене је 400 m<sup>2</sup>;</p> <p>Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници за изградњу објеката јавне намене је 15,0 m;</p> <p>Свака грађевинска парцела за изградњу објеката јавне намене, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко парцеле приступног пута минималне ширине 5,5 m за двосмерни саобраћај.</p> <p>Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
<b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисано Графичким прилогом бр. 5 – План регулације, нивелације, грађевинских линија и површина јавне намене);</li> <li>- минималним одстојањем објекта од граница суседне парцеле: <ul style="list-style-type: none"> <li>- са прозорским парпетом нижим од 1,6 m <span style="float: right;">3,0 m;</span></li> <li>- са прозорским парпетом вишим од 1,6 m <span style="float: right;">1,0 m;</span></li> </ul> </li> <li>- минималним одстојањем од других објеката на парцели (минимална међусобна удаљеност објеката на истој парцели је ½ висине вишег објекта), уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите;</li> </ul>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати 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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објеката јавне намене је П+3;</p> <p>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.</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>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 5,40 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,20 m;</p> <p>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;</p> <p>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, боравак и рад људи;</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи; <b>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.</b></p> <p>Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;</p> <p>Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>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;</p> <p>Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,60 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,00 m);</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
<b>Висина објекта</b>	<p>Висина објекта утврђује се применом правила о висинској регулацији односно спратности објекта.</p> <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта фасадног платна ка приступној саобраћајници.</p> <p>За одређивање удаљења од другог објекта на парцели или бочне границе парцеле референтна је висина фасаде окренуте према другом објекту, односно бочној граници парцеле.</p>
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	<p>Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима);</p> <p>Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене је 70%</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле</p>
<b>Други објекат на истој грађевинској парцели</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри ;</p> <p>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;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.</p>
<b>Помоћни објекти</b>	<p>На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, стазе, платои, дечја игралишта, и други);</p> <p>Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>грађевинске линије основног објекта на парцели;</p> <p>Објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије;</p>
<b>Кота пода приземља објекта</b>	<p>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 ;</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле;</p> <p>Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину;</li> <li>- прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације;</li> <li>- уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада;</li> <li>- уређење партера (минималног зеленила);</li> </ul> <p>За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.</p> <p>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.</p> <p>Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m<sup>2</sup> на отвореном или 3,5m<sup>2</sup> у затвореном простору.</p> <p>Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада на објектима јавне намене, прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.</p>
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	<p>Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;</p> <p>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;</p> <p>Минимална површина под зеленилом је 20 % површине парцеле;</p>
<b>Одводњавање атмосферских вода</b>	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле.</p> <p>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%;</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације,</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
<b>Ограђивање грађевинске парцеле</b>	<p>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...);</p> <p>Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, 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;</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице;</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, - 1ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;</li> <li>2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;</li> <li>3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице, гробља) - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;</li> </ol>
<b>Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит</b>	<p>Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу;</p> <p>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;</p> <p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође надстрешнице без стубова, венци и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;</li> </ul> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0 m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5 m испред грађевинске линије објекта;</p> <p><b>Фасада</b> објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила.</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>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;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Кровне равни и венац крова</b>	<p>Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°.</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0 m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>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);</p> <p>3.2. Мере заштите природних добара;</p> <p>3.3. Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>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);</p> <p>3.5 Мере енергетске ефикасности;</p> <p>3.6 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
<b>Санитарни услови</b>	<p>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).</p>
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>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.</p>
<b>Урбанистичко спровођење</b>	<p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;</p>

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **2.5. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Општа оцена стања развијености основних јавних служби на Златибору је позитивна и пружа добру основу за даљи развој насеља и живота 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.

#### **2.5.1. Образовање и васпитање**

##### **Основно и средње образовање**

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

Објекти и површине намењени средњешколском образовању су они у којима се обезбеђује настава и образовање деце средњешколског узраста (16-19 година). Такође овој намени припадају и друге површине за специјализоване јавне установе које су у саставу и функцији средњешколског **образовања (научно-истраживачки центри, ученички дом, интернат, спортскорекреативни полигони и сл).**

У обухвату плана постоји једна основна школа у Чајетини ОШ „Димитрије Туцовић“ са планираном одговарајућом површином земљишта од 1,03 ha. Планира се реконструкција и обнова постојећих објеката и изградња новог објекта школске кухиње и сале за исхрану са додатним капацитетима за дневни боравак. У оквиру комплекса основне школе изграђен је објекат средње Угоститељско-туристичке школе у Чајетини капацитета 450 ђака.

Ради растерећења мреже објеката основног образовања на територији ПГР Златибор планиран је додатни пункт подручног одељења у зони највећих новопланираног густина становања. Алтернативно, могуће је проширење постојећих капацитета постојећих основних школа. У погледу средњег образовања, а на основу величине старосне групе и образовне структуре становништва потребно је обезбедити услове за увођење огранка средње школе на територији ПГР Златибор, са новим профилима компатибилним развоју туризма, или опционо обезбедити проширење постојећих капацитета и увођења додатних одељења, као и обезбедити просторне услове за капацитете средње школе у приватном тежину коришћења.

Нормативи и стандарди на основу којих се врши доградња (проширење) постојећих капацитета, износе:

- учioniчки простор ..... 2,0 m<sup>2</sup>/ученику;
- школски простор ..... 8,0 m<sup>2</sup>/ученику;
- школско двориште ..... 20-25 m<sup>2</sup>/ученика;

При пројектовању и изградњи објеката и простора основног и средњег образовања и васпитања обавезна је примена Правилника о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл. гласник РС“, бр.4/1990) и Правилника о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за гимназију („Сл. гласник РС“, бр. 5/1990);

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **Предшколско 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 у насељу Чајетина дечији вртић „Радост“ са површином земљишта 0,53 ha. Тренутни број корисника је 225 деце. Обухват је око 95% деце узраста 1 до 7 година.

Могућа је изградња нових капацитета према потреби у оквиру постојеће локације, или у оквиру компатибилних намена према важећим нормативима и стандардима.

Критеријуми и обавезни стандарди за изградњу објеката и простора предшколског васпитања и образовања су:

- величина установа .....8-10 m<sup>2</sup>/кориснику;
- површина земљишта.....25-30 m<sup>2</sup>/кориснику;

При пројектовању објеката 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;

### **Образовање (свих врста и нивоа)**

У средишњем делу обухвата плана уз магистралу, планира се уређење и изградња објекта за потребе образовања, површине 70,28 ha. У оквиру ове локације формираће се школски објекат, интернат за смештај ученика са трпезаријом и кухињом, спортско-рекреативни садржаји, економски део комплекса, уз могућу изградњу верског објекта. Поменута локација се налази у оквиру образовно и спортско-рекреативног комплекса "Крива бреза" која је Просторним планом подручја посебне намене парка природе "Златибор" детаљно разрађена. Простор спортско-рекреативног комплекса "Крива бреза" спроводи се директно на основу правила дата Посторним планом подручја посебне намене парка природе "Златибор" израдом урбанистичког пројекта.

### **2.5.2. Здравство и социјална заштита**

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 (дом здравља, здравствене станице, амбуланте, апотекарске установе и друго). Објекти и површине намењени за социјалну заштиту су они у којима се обављају активности којима се обезбеђују права и услуге социјалне заштите грађана. У оквиру ових намена могућа је изградња објеката других намена према табели компатибилности намена.

Здравствена заштита У Чајетини су изграђени дом здравља и апотека на земљишту површине око 0,40 ha у центру насеља. Оцена је да у постојећем стању у домену здравствене заштите на територији ПГРА недостају капацитети који ће задовољити потребе домицилног становништва, како са територије ПГРА тако и у окружењу као и потребе повременог коришћења ових сервиса од стране туриста.

Будући да је значајно заступљена категорија млађег, односно предшколског и школског становништва, потребно је планирати резервне капацитете примарне здравствене



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

заштите везаних за предшколске и школске објекте. Поред тога, потребно је планирати додатне капацитете у оквиру постојеће здравствене станице, што подразумева додатне специјалистичке службе и службу хитне помоћи. У складу са развојем сталног становања на територији ПГР Златибор и очекиваног прилива становништва као пратећег експанзији туризма на овом подручју, потребно је предвидети још један здравствени пункт - амбуланту у простору где се очекује највећа концентрација планираног становања.

Због значајних климатских предности подручја, у оквиру специјализоване здравствене заштите у насељу Златибор могуће је увести комерцијализоване облике специјалистичког лечења у виду мањих болница у оквиру зоне пословања, као и објекте апотека.

Приликом изградње, доградње и реконструкције објеката здравствене амбуланте обавезна је примена Правилника о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене службе („Сл. гласник РС“ бр. 43/2006, 112/2009, 50/2010, 79/2011, 10/2012 - др. правилник 119/2012, 22/2013, 16/2018 и 18/2022 ). Објекат је обавезно опремити потребном опремом за обављање здравствене службе и предвидети потребне инсталације за њихово коришћење према Правилнику.

**Социјална заштита** Ради бољег и потпунијег одвијања социјалне заштите у оквиру Центра за социјални рад (са седиштем у Чајетини), а у складу са исказаним потребама, у перспективи потребно је обезбедити средства односно простор за остваривање ових садржаја и на територији насеља Златибор и то за: формирање саветовалишта за брак и породицу; привремени смештај злостављаних мајки са децом; прихватну станицу за привремено збрињавање напуштене и незбринуте деце.

Поред овог Центра за социјални рад потребно је обезбедити планске услове за Дом за пензионере и стара лица који може бити компатибилан постојећим и планираним туристичким капацитетима и може бити у приватном режиму коришћења. За то постоје изузетни природни услови што погодује развоју овог јавног сектора. Уникалност ове функције допринела би укупном подизању нивоа урбанитета на територији ПГР-а као и допринела компаративној предности подручја. На ширем подручју II фазе плана, потребе у домену социјалне заштите би се односиле на формирање Геронтолошког центра који би у свом саставу имао капацитете за дневни боравак, прихватну станицу, клубове, исхрану (дисперзно распоређене) и теренски обилазак старачких домаћинстава. Капацитет клуба би требало да износи мин. око 100 m<sup>2</sup> и у свом саставу треба да има ресторан, дистрибуцију хране и личне услуге.

### **2.5.3. Култура**

Објекти и површине културе су они који се користе у служби савременог културног стваралаштва и уметности, подразумева разноврсне активности које резултирају настанком и очувањем културно-уметничких дела (ликовних, примењених, позоришних, музичких, музичко-сценских, књижевних, филмских, мултимедијалних итд.). Овом наменом обухваћени су простори домова културе (центар за културу), музеја, галерија, биоскопа, библиотека, архива, и друго.

У обухвату плана простори намењени за културу у обухвату плана су Дом културе МЗ Чајетина и Библиотека „Љубиша Р. Ђенић“. Укупна површина земљишта ове намене је 0,38 ha. Делатност културе и спорта у Чајетини обавља ЈП „Културно спортски центар Чајетина“.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Општи урбанистички норматив за објекте културе је 0,21 m<sup>2</sup>/st. С обзиром да се у насељу Чајетина задовољавају потребе становника са подручја целе општине и ширег региона (15 000 становника), потребне површине објеката износе око 3 000 m<sup>2</sup>. У постојећем стању у функцији је око 3 054 m<sup>2</sup> што задовољава потребе.

С обзиром на планирани развој туризма и значајне капацитете у планском периоду очекује се потреба за новим културним програмима и просторима. Стога се у склопу развоја мреже објеката културе планира додатна активност - садржај у обухвату сваког већег туристичког комплекса према плану развоја туризма, са циљем обogaћивања понуде културних програма и манифестација и заокруживања исте на целогодишњем нивоу. Планиране активности и простори обухватају: мултифункционалне просторе за културне манифестације, пројекције, представе, изложбе, ревије као и мобилне библиотеке. У седишту општине непоходна је реконструкција и евентуална доградња према потреби и програму општинске управе.

### **2.5.4. Спорт и рекреација јавне намене**

Објекти и површине за намене спорта и рекреације подразумевају оне које се користе за активности и делатности које кроз учешће 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. То су терени и објекти који уређењем и опремљеношћу, испуњавају прописане критеријуме и стандарде за бављење врхунским спортом, активном и пасивном рекреацијом.

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

У оквиру планског подручја дефинисане површине јавне намене за спорт и рекреацију су:

- **СЦ 1** Општински спортски центар (Спортска дворана у Чајетини и спортски терени);
- **СЦ 2** Скијалиште Торник;

Планиране површине општинског спортског центра се налазе на три локације у насељу Чајетина и заузимају укупно 2,17 ha.

Планиране претежне површине скијалишта Торник одређене овим планом износе 299,40 ha.

У оквиру слободних простора шума могуће је организовање спортских садржаја увођењем рекреативних стаза без градње или уз најмању могућу меру и то у рубним деловима зона које су ближе изграђеним деловима Златибора (према правилима дефинисаним у поглављу 2.8.8). Планирање развоја спорта и рекреације на Златибору подразумева развој рекреације и туризма у складу са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних вредности и амбијеталних вредности и непокретних културних добара као и развој целогодишње туристичке понуде насеља кроз заштиту и афирмацију посебних и културних вредности и то:

### **МОГУЋНОСТИ РАЗВОЈА СКИЈАЛИШТА ЗЛАТИБОРА**

Укупан капацитет скијалишта Златибора износи 29 500 једновремених скијаша.

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 интереса. Скијалиште Златибор је намењено за

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 двонаменско 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 и ски полигони и други сервисни објекти скијалишта, жичара и ски лифтова;

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);

**Скијалиште Торник** Налази се на северним падинама Торничког гребена и спушта се ка питомој површи Црног Рзава на око 1000 мнм. Сам врх Бандера је висок 1496 м, а гребен је на висини од око 1400 м. Капацитет скијалишта је око 5 000 једновремених скијаша. Прединвестиционом студијом скијалишта на Златибору, коју је урадило ЈП Скијалишта Србије установљена је могућност постављања 11 жичара са одговарајућим ски-стазама. Потребна површина ски-стаза за 5 000 једновремених скијаша износи око 100 хектара, односно укупно 20 km дужине и 50 m ширине. Скијалиште Лиска Налази се на северним падинама планине Лиска и спушта се ка благој долини реке Рибнице, према пољу Маснице на око 1000 мнм. Сам врх Лиске је на 1356 мнм. Капацитет скијалишта је око 2 500 једновремених скијаша. Анализама је утврђено да је могуће постављање 6-7 жичара од којих су две везане са скијалиштем Торник, који се налази источно од Лиске. Потребна површина ски-стаза износи око 50 хектара, односно укупно 10 km дужине са 50 m ширине.

**Скијалиште Чигота** Налази се на северним падинама Чиготе и спушта се ка питомој долини реке Катушнице, од врха Чукер (1359 мнм) до врха Чиготе (1422 мнм). Сви врхови у гребену су изнад 1400 мнм. Површина потенцијалног скијалишта износи 13 km<sup>2</sup>, а капацитет је око 22 000 једновремених скијаша са 13 жичара које формирају јединствено просторно скијалиште уз могућност повезивања и са скијалиштем Муртеница. Потребна површина ски-стаза износи 440 хектара, односно 88 km дужине и 50 m ширине. Стандарди примењивани за планинске центре полазе од капацитета једновременог броја скијаша на конкретном простору. Скијаша представљају 60-80% укупне туристичке клијентеле, а остатак чине нескијаша, односно нордијски скијаша, шетачи, скијеринг или само возња моторних санки, сафари туре и сл. На простору зоне који се налази у **режиму II степеназаштите примењују правила дата у поглављу 3.3. РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР“.**

**Нордијски скијашки терени** Могу се уредити дуж Торничког скијалишта, левом обалом Црног Рзава, пашњачким просторима подно северних падина Чиготе, долином реке Катушнице.

Изградња и уређење скијалишта спроводи се на основу плана детаљне регулације.

Изградња и уређење објеката и површина у оквиру општинског спортског центра спроводи се на основу следећих правила:

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта спорта и рекреације;</li> <li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li> <li>- објекта базена и купалишта - аква парк;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објекта специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објекта пратеће намене је 600 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објекта компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p>
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m                      3,0 m;</li> <li>- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m                      1,5 m;</li> </ul>
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,30
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: 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, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

**СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР**

Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

**2.5.5. Зеленило**

За подручје које се уређује основу еколошки одрживог развоја представља образовање система зелених површина, који се развија у оквиру укупног система отворених простора на територији општине Чајетина обухваћена планом.

Систем зеленила чине све зелене површине које се налазе на подручју који је обухваћен планом различитих намена и различитог власништва. Оно се може сврстати у следеће категорије:

- шуме;
- пашњаци и ливаде;
- заштитно зеленило око фабричких, индустријских, комуналних, комерцијалних, пословно - услужних, административних, здравствених и других јавних објеката;
- уређене зелене површине – паркови, скверови, тргови који се налазе у урбанизованом подручју, као и зелене површине у оквиру површина намењених за спорт и рекреацију и туризам (хотели);
- зелене површине које се налазе око објеката намењених становању, и то су предбаште за једнопородично и резиденцијално становање, блоковско зеленило око објеката за вишепородично зеленило, као и пратеће зеленило које се налази око објеката за викенд – становање;
- пољопривредно земљиште – површине под њивама.

Анализа стања зеленила за подручје обухваћено планом је извршена по целинама на које је ово подручје подељено.

**Целина I – Чајетина**

Најзаступљеније су површине под шумама, затим ливадама и пашњацима, док је проценат уређених зелених површина, као и заштитног зеленила мали. Постоји парк у централном делу насеља уз зграду општине.

**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. Незнатан мали проценат заузимају парковске површине.

**Целина IV – Смиљански закос**

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

У овој целини су најзаступљеније 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 подцелини 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 – Семегњево**

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, сагледано је у односу на читаво подручје, као и у односу на поједине целине 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.

### **Планирано зеленило**

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

Уређење зеленила планског подручја, према еколошким принципима подразумева:

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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

### **Зеленило у грађевинском подручју:** Зеленило у оквиру површина јавне намене

- Зеленило - градски парк;
- Зеленило - трг (сквер);
- Зеленило - специфично (заштитно) зеленило;

### **Зеленило ван грађевинског подручја:**

- Шуме;
- Шуме у функцији науке и истраживања;
- Пашњаци и ливаде;

### **Зеленило у оквиру површина јавне намене**

Јавно зеленило је зеленило у оквиру насељених целина које се плански сади и/или одржава. Планом се предвиђа задржавање постојећих простора и потеза јавног зеленила уз њихово опремање и даље уређење.

### **Граски паркови**

У обухвату плана, уређене парковске површине се налазе у целини I Чајетина.

Активирање минималним интервенцијама које су у складу са принципима одрживости, поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Овакви простори као што су паркови, могу међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона планског обухвата.

Услови уређења свих парковских површина:

- извршити валоризацију и картирање постојећег растиња и урадити биолошку осниву терена као подлогу за даље уређење парка,
- применом природних материјала и поштовањем високих естетских захтева у обликовању простора, не сме се нарушити просторна равнотежа са околином
- на основу вредновања простора, могућа је изградња, уређење и постављање:
  - пешачких и бицикличких 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 25,0 m<sup>2</sup>.
- 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.

### **Тргови (скверови)**

Тргови (скверови) су пејзажно и функционално интегрисане површине. Уређење засновати на декоративном уређењу које се разрађује у оквиру пројекта партера и хортикултурног пројекта Правила уређења се усклађују са микролокацијским условима и окружењем.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **Специфично – заштитно зеленило**

Заштитно зеленило чине зелене површине које се формирају или су формиране у оквиру површина јавне намене и углавном има заштитну функцију простора које покрива и/или зона које га окружују. Углавном је присутно дуж инфраструктурних праваца ван регулационе линије, уз водотокове, на подручјима са јаким ветровима или ерозијом земљишта.

Обавезно је очување постојећег заштитног зеленила дуж саобраћајница.

Заштитни линијски путни појас уз 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 саобраћајнице (не смеју се садити саднице инвазивног и јаког корена).

У функцији заштите локалних еколошких коридора, максимално се залагати на очувању природних аутохтоних карактеристика приобалног подручја. Формирати линијско зеленило према микролокацијским условима. Уређење зеленила у појасу водотока мора бити у складу са Водопривредним условима..

У категорију специфичног зеленила сврстава се и зеленило у оквиру других јавних намена (образовање и васпитање, спорт и рекреација, здравство, комунални објекти). Ове категорије су уређене на најбољи начин како би одговориле намени којој припадају, испуниле све критеријуме здраве средине и самим тим задовољиле све стандарде. Опште правило је да се избегава садња инвазивних и алергених врста.

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила:

- школски комплекси и дечје установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика,
- зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама избегавајући жалосне форме;
- зеленило гробља има декоративно заштитну функцију а избор врста прилагодити намени. Зеленило у оквиру гробља се формира око комплекса гробља од листопадних врста, који ће подржавати аутохтону скупину у окружењу. Зеленилом се комплекс гробља издваја од осталих урбаних структура, функционално и пијететски. Ширина зеленог појаса је око 5 m.

### **2.5.6. Управа и администрација**

**Управа и администрација** Нису исказане потребе за повећањем капацитета објеката управе у Чајетини, а бонитет објеката је солидан. Потребно је повећати ниво опремљености. Локације намењене за управу и администрацију налазе се у центру насеља Чајетина. Локација општинске управе, РГЗ и Министарство одбране и локација поред цркве. Површина планирана за ове намене је 0,67 ha. Реконструкција и доградња објеката и уређење простора општинске управе и администрације вршиће се према потреби.



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **2.5.7. Комуналне делатности и комунални објекти**

Комуналне делатности и комунални објекти су површине и простори намењени 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).

Планирано је обезбеђивање одговарајућег система сакупљања и депоновања отпада као и сакупљања и рециклирања сировина. Одржавање комуналне хигијене на нивоу општине Чајетина подразумева рекултивацију постојећих сметлишта и спречавање формирања дивљих депонија поготово уз водотокове. Управљање отпадом, простори и правила за одлагање отпада дефинисана су у поглављу 3.1.4.

Посебне површине за трафостанице и мернорегулационе станице утврђене су у површини од 0,25 ха. Ове објекте могуће је градити и у оквиру других намена према табели компатибилних намена уз поштовање услова заштите и урбанистичких правила. Објекте трафостаница и гасних мернорегулационих станица градити према условима дефинисаним у делу инфраструктура 2.8.5.

#### **Гробља**

Површине и објекти планиране за намене гробља се користе за сахрањивање посмртних остатака умрлих (гробна места, мртвачница, капела и сл), одржавање неактивних (пасивних) гробља и спомен обележја који се налазе у склопу гробља и друго.

У обухвату плана постоји гробље у Чајетини укупне планиране површине 1,87 ха (Графички прилог бр. 3 Планирана претежна намена површина). Планирано је проширење овог гробља за 0,73 ха. Такође планирано је ново гробље на граници целина Семегњево и Кобилња глава на потесу Велико тусто брдо површине 11,00 ха. Планирана површина превазилази потребе општине али због конфигурације и услова терена планирана је у овој површини.

Сахрањивање умрлих на подручју општине Чајетина врши се и вршиће се у складу са одредбама Закона о комуналним делатностима и Закона о сахрањивању и гробљима. Надлежно општинско предузеће вршиће одређивање локације, изградњу и коришћење гробља у складу са одредбама важећих закона. Уређена гробља су једина места где је дозвољено сахрањивање и она су опремљена посебним елементима као што су пратећи објекти, приступни пут, ограда, расвета и тд. Такође се предвиђа могућност доградње и проширења сеоских гробља у складу са условима који ће бити дефинисани од стране надлежних служби локалне самоуправе.

Гробља градити са стандардном опремом за вршење погребних делатности према општинској Одлуци о сахрањивању. Уз паркинг простор могуће је градити објекте са приземном салом и анексом максималне спратности П+2, у којој је могуће позиционирање управе гробља и обезбеђивање простора намењеног окупљању људи за давање помен покојнику. Могућа је изградња приземних објеката намењених пословању, продаја цвећа и свећа, као и изградња објекта са две до три капеле и санитарним чвором. Архитектура ових објеката треба да буде прилагођена намени објеката.

Услови за уређење гробља:

- уредити заштитни појас око комплекса гробља обавезним оградањем оградом до 2 м;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- проширење постојеће локације уређивати према планском акту и пратећој документацији;
- организацију површина предвиђених за проширење урадити према савременим урбанистичким захтевима поштујући еколошко-санитарне услове;
- уређење гробља, гробних места, гробница, комуникација, зеленила и пратећих садржаја мора бити уједначено са обавезним мобилијаром клупама, посудама за одлагање отпада;
- укупна површина свих површина за сахрањивање је минимално 50% максимално 80% од површине комплекса гробља;
- сваком гробном месту обезбедити са најмање две стране пешачки прилаз минималне ширине 0,6 m;
- опремити гробље обавезним потребним пратећим садржајима: јавни тоалет и чесма;
- могуће пратеће намене: услужне делатности, администрација и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре.
- паркирање решити на парцели према нормативу 1 пм на 0,1 ha површине гробља;

### **Пијаца**

У обухвату плана планирана је пијаца у оквиру комплекса скијалишта Торник. У центру насељеног места Чајетина је планирана пијаца која се може формирати у оквиру компатибилних намена, а прецизна диспозиција биће утврђена од стране локалне самоуправе у складу са потребама становништва. Могуће је формирање компатибилних садржаја јавних и комерцијалних садржаја. Максимално учешће компатибилних намена у односу на проценат заузећа пијаце је 30%. Пијаца се формира као отворена са могућим елементима, надстрешницама за заклон и заштиту од атмосферских падавина.

У оквиру локалних центара, у складу са потребама насеља, дозвољено је формирање мини пијаца. При уређењу и одржавању ових локација неопходно је придржавати се захтева за минимално комунално уређење и санитарно хигијенских стандарда.

Локације и уређења пијаца мора да буду у складу са Законом о комуналним делатностима и Правилником о уређењу сточних пијаца, вашара, сајмова, изложби и погона.

### **2.5.8. Инфраструктура**

#### **2.5.8.1. Саобраћајна инфраструктура**

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, која ће омогућити ефикасно коришћење постојећих и планираних садржаја на обухваћеном простору.

Највећи недостатак уличне мреже у обухвату 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.

Кроз планско подручје пролазе следећи државни коридори:

- **државни пут I Б реда број 23** Појате - Крушевац - Краљево - Прељина - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором (гранични прелаз Гостун), деонице 022323, 02324 и 02325 од km 163+217 до km 182+613
- **државни пут II Б реда број 404**, веза са државним путем 23 - Семегњево (железничка станица), деоница 40401, од km 3+965 до km 11+648

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- државни пут II Б реда број 405, Рзав – Рибница, деоница 40501, од km 0+000 до km 5+785
- магистрална једноколосечна електрифицирана железничка пруга бр.108, (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 обухвату плана у Семегњеву на стационажи км 193 + 319 налази се железничка станица Златибор са три станична колосека за превоз путника и робе.

Улична мрежа саобраћајница подељена је на :

- **Примарну мрежу саобраћајница**
  - Саобраћајница I реда
  - Саобраћајнице II реда
  - сабирне саобраћајнице
- **Секундарну мрежу саобраћајница**

**Саобраћајница I реда** поклапа се са трасом државног пута I-Б реда бр. 23, деонице 02323 Сушица-Златибор, 02324 Златибор – Рзав и 02325 Рзав - Кокин Брод (Прибојска Бања) .

Прикључци на државни пут I-Б реда бр. 26 су у:

- у km 164+498 , петља „Чајетина“ (укључење ка Ужицу),постојећи прикључак
- у km 164+644, петља „Чајетина“ (укључење ка Златибору), постојећи прикључак
- у пл km 165+004, петља „Ћетен“, постојећи прикључак
- у km 165+174, денивелисани укрштај-мост, постојећи прикључак
- у km 165+681, денивелисани укрштај-мост, постојећи прикључак
- у km 171+679, чвор Рзав-2323,ова рскрсница спроводи се директно **Просторним планом подручја посебне намене парка природе „Златибор“**
- у km 173+850, десно, постојећи прикључак који се реконструише изградњом трака за лево и десно скретање(„Смиљански закоси“)
- у km 174+305 лево , постојећи прикључак који се реконстрише изградњом трака за лево и десно скретање
- у km 176+905 десно , постојећи прикључак
- у km 180+342 десно, постојећи прикључак
- у km 134+482 десно , планирани прикључак за само десна скретања
- у km 180+179+520 лево, планирани прикључак
- у km 180+830, Петља „Љубиш-Водице“, постојећи прикључак
- у km 182+027 десно, планирани прикључак само за десна скрттања прикључак(саставни део прикључка у km 182+177)
- у km 182+177, реконструкција постојеће раскрснице у кружну раскрсницу

Државни пут I-Б реда бр. 23 се димензионише тако да:

- Коловоз има ширину 10.5 m-12.0 m
- Носивост коловозне конструкције за осовинско оптерећење је11,5t
- Банкине ширине мин. 2,0 m обострано.

**Напомена:** државни пут I Б реда број 23 се спроводи изградом плана детаљне регулације.

**Саобраћајнице II реда** су улице које се поклапају са трасама државног пута II Б реда

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

бр.404 и државног пута II Б реда бр.405

- Саобраћајнице II реда се димензионишу тако да:
- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m – 6,5 m
- Носивост коловозне конструкције за саобраћајнице II реда је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Тротоари ширине 1,50 m– 2,0

Прикључци на државни II Б реда број 404 су у:

- у km 8+036, десно , постојећи прикључак
- у km 9+195, лево , планирани прикључак
- у km 11+254, лево , планирани прикључак

Прикључци на државни II Б реда број 405 су у:

- у km 0+260, лево и десно , постојећи прикључак
- у km 1+808, десно , планирани прикључак
- у km 2+122, десно , постојећи прикључак
- у km 2+740, лево , планирани прикључак
- у km 2+950, лево , планирани прикључак
- у km 3+120, лево , постојећи прикључак
- у km 4+771, лево , планирани прикључак
- у km 5+684, десно , планирани прикључак
- у km 5+785, лево , планирани прикључак

**Сабирне саобраћајнице** представљају везни елемент између примарне и секундарне уличне мреже. То су путеви који повезују међусобно целине (пут који повезује целине I и II, пут који повезује целине II и III, пут који повезује целине III и IV, повезује целине IV и V, пут који повезује целине V, VI и VII, пут који повезује VII и VIII са центром Златибора (Фаза I), пут који повезује целине IX са центром Златибора (Фаза I), )

Њихов задатак је да врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру одређених урбанистичких зона. Ове саобраћајнице имају улогу у проточном саобраћају .

Сабирне улице се димензионишу тако да:

- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 5,0-5,5 m
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Тротоари ширине мин.1,50 m.

**Секундарна мрежа саобраћајница** су све стамбене улице, колско-пешачки прилази и пешачке стазе које су од осталих намена одвојене регулационом линијом као површине јавне намене. Саобраћајнице имају функцију снабдевања грађевинских парцела и приступ на мрежу градских саобраћајница и излазним правцима.

Новопланиране остале саобраћајнице су са коловозом различите ширине у зависности од просторних могућности. Из истих, просторних, разлога тротоари су различитих ширина, у неким улицама су обострани, у неким једностранни а у неким се не планирају.

Један број саобраћајница се завршава слепо и Планом су планиране окретнице где год је за то било просторних могућности. Окретнице су изостављене само у случају да је са свих страна ограничена постојећом градњом и да је саобраћајница краћа.

### **Пешачке и бицикличке површине**

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила саобраћајница. Тротоари су постављени, углавном, уз границу регулације. Планирају се са минималном ширином од 1,5 m. Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом. Они се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја.

Бицикличке траке планиране су склопу профила улица где је било просторних могућности.

Посебно издвојене површине немњене за кретање пешака и бициклиста су: стаза око Рибничког језера, стаза која иде трасом гондоле са везом до Рибничког језера и стаза дуж Црног Рзава.

Бицикличке стазе и пешачке стазе могу се градити у зони приобалног појаса река.

Бицикличке и пешачке стазе се могу градити кроз шумско и водно земљиште за које се не прописује издвајање катастарске парцеле, већ су то провизорне стазе које се могу у сваком тренутку претрасирати (у зависности од потреба) и које немају потребу за посебним уређењем коловозне површине осим и циљу осигурања корисника на изузетно стрмим деоницама. Осигурања су од природног материјала (дрво), прописане носивости за ту врсту објеката или заштитне мреже у екстремним теренским условима.

### **Станице за снабдевање моторних возила горивом**

Планом није утврђен размештај планираних локација станица за снабдевање горивом, већ се оне могу градити као компатибилна наменама у зонама мешовитих намена, услужних и производних делатности. За нова места за снабдевање погонским горивом неопходно је урадити урбанистички пројекат.

### **Стацинарни саобраћај**

Јавно паркирање у зони јавних намена врши се у оквиру уличних коридора, у осталим зонама паркирање се врши на сопственим парцелама.

У уличним коридорима паркинг места су делови коловоза или површине између коловоза и тротоара и друге површине посебно обележене за паркирање моторних возила. Паркинг места су постављена управно или подужно у односу на осу саобраћајнице.

### **Колски приступи**

Колски приступи су површине које се уређују на површини јавне намене преко тротоара, путног зеленила или водног земљишта и служе за непосредан колски приступ са коловозне површине јавне саобраћајнице на грађевинску парцелу суседа. Изводе се од регулационе линије до коловозне површине. Носивост коловозне конструкције приступа је за осовинско оптерећење у складу са потребама суседа али не мање од 5.0 t. За породично становање може се извести преко тротоарске површине обарањем ивичњака и преко путног зеленила са површинском обрадом застора као на тротоару. За већи број корисника (вишепородично, јавне функције, паркиралишта, производне, комерцијалне и туристичке намене приступ се изводи као површина коловоза и нивелационо прилагођена коловозу јавне саобраћајнице уз формирање кружне лепезе са радијусом према меродавном возилу.

Улично зеленило је простор у парцели пута између пуног попречног профила улице и регулационе линије. Овај простор се може дати корисницима чије се парцеле ослањају на ово зеленило (само у ширини свог фронта парцеле) на коришћење али искључиво као уређено зеленило.

Објекти (мостови) на рекама, потоцима и каналима мора да буду таквих димензија да омогуће пропуштање меродавне велике воде. Мостови се пројектују уз одговарајућу примену савремених материјала и техничких решења, тако да се обезбеди потребна површина за обављање саобраћаја (друмског, пешачког). Решење моста је потребно да буде такво да својом доњим стројем нимало не прави сметње протоку реке. За сва укрштања водотокова са саобраћајницама спровести хидраулички прорачун за велике

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

воде вероватноће појаве Q1% и превидети зазор  $h=1,0m$  (од коте велике воде до доње ивице конструкције). Нивелета пута на мосту се одређује тако што се на коту стогодишње воде са успором ( $H/100 + \text{успор}$ ) дода заштитна сигурносна висина и конструктивна висина распонске конструкције моста. Сигурносна висина је слободна висина између коте ( $H/100$ ) стогодишње велике воде ( $Q1/100$ ) са успором услед стубова моста и најниже доње ивице распонске конструкције моста. Код мостова на путевима нижег ранга сигурносна висина се може одредити као Q1/20 или Q1/30. У поступку израде пројектне документације за изградњу моста, обавезна је израда синхрон плана инсталација, сарадња са надлежним институцијама на прикупљању података и услова, као и сарадња у вези прибављања водопривредних услова и сагласности. Вођење инсталације (водовод, птт и сл.) по конструкцији моста мора се решити тако да не смањује протицајни профил или успорава протицање велике воде. При прорачуну и димензионисању конструкција и делова конструкције моста, у свему се треба придржавати одредба Правилника о техничким нормативима за одређивање величина оптерећења мостова ( „Сл.лист СФРЈ“ бр.1/91), или европских норми ЕН 1991-2. При сеизмичкој анализи користити придржавати се одредба Правилника о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима ( ЈЗС 1986.год.), или европских правилник за сеизмику ЕН 1998-1 (2).

**Магистрална једноколосечна електрифицирана железничка пруга Е79, (Београд) – Ресник – Пожега – Врбница – државна граница – (Бијело Поље),** се већим делом налази у тунелу, а мањим делом на отвореном(подручје железничке станице Златибор), у дужини од око 2km (од око наспрам km 191+800 до око наспрам km 193+802).У оквиру границе плана налази се службено место железничка станица Златибор у km 193+319, са три станична колосека, која је у трансверном смислу отворена за пријем и отпрему путника и робе.

### **Правила изградње за саобраћајне површине**

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Пројектана документација приликом спровођења Плана и планског решења мора бити усаглашена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/2011).

Положај, начин и техничка решења усвојити у сарадњи и уз услове и сагласност управљача јавног пута на техничку документацију.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред. Техничком документацијом потребно је дати решење реализације уклапања планираних саобраћајних површина, у првом реду коловоза, у постојеће стање у контактном подручју обухвата плана и површина ван плана. Уклапање пројектовати тако да се оствари континуитет планираних и постојећих саобраћајних површина.

Могућа је фазна реализација планиране изградње при чему свака фаза треба да буде функционална целина. Дозвољава се могућност да се планиране саобраћајнице могу даље парцелисати пројектом парцелације или препарцелације и формирати више

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

грађевинских парцела, у складу са фазним извођењем планиране изградње, у окиру дефинисане регулације јавне саобраћајне површине тако да свака грађевинска парцела представља део функционалне целине у склопу планом дефинисане намене и регулације, у складу са условима и сагласностима надлежних институција.

Приликом вођења надземне инсталације стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба а висина вода надемне инсталације се прорачунава тако да не може бити мања од 7,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице вода при највишим температурама.

Најмања висина слободног профила испод непокретних објеката износи минимум 4,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице конструкције објекта.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. У појасу регулације улица смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

У постојећим коридорима саобраћајница дозвољава се реконструкција саобраћајница у постојећим параметрима. Изградња нових саобраћајница и проширење (доградња) постојећих саобраћајница може се вршити етапно, у фазама.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Сва решења треба да су у сагласности са поглављем X-Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/18);

Планиране интервенције предвидети на следећи начин:

- саобраћајни прикључци морају бити планирани (изведени) управно на јавни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/18), и важећим стандардима и прописима;

- планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 33., 34. и 36. Закона о путевима („Службени гласник Републике Србије”, бр. 41/2018 и 95/18), уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на објектима који су у надлежности ЈП “Путеви Србије”;

- изградња објекта у појасу контролисане изградње дозвољена је на основу донетих планских докумената који обухватају тај појас, према члану 36. Закона о путевима, („Службени гласник Републике Србије”, бр. бр. 41/2018 и 95/18);

- саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклических стаза предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја, морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РС”, бр 50/2011), и осталим важећим стандардима и прописима.

коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 41. и 42. Закона о путевима (“Службени гласник РС”, бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон);

- елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима (“Службени гласник РС”, бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон) и

Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. Гласник РС, број 50/2011);

- повезивање постојећих и нових садржаја пројектовати у складу са чланом 41. и 42., Закона о путевима (“Службени гласник РС”, бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон), уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на државном путу. Повезивање

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

искључиво базирати на, овим планом, дефинисаним прикључним местима. Саобраћајна решења предвиђена овим Планом спроводити уз поштовање и примену свих важећих прописа и норматива из области саобраћаја.

Приликом пројектовања кружне раскрснице, потребно је испунити следеће услове:

- ширине саобраћајних трака срачунати према кривој трагова, са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу;
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила;
- коловоз мора бити димензионсан за врло тешко саобраћајно оптерећење;
- обезбедити прописану дужину прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења локације у складу са чланом 38. Закона о путевима "Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 - др. закон), уз пуно уважавање просторних и урбанистичких (карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу тачком 4. Кружне раскрснице, у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. Гласник РС, број 50/2011) и важећим стандардима;
- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовања прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице;
- код пројектовања раскрсница са кружним током треба тежити централној симетрњи кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива, како би се обезбедили равноправни услови за све токове;
- урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице;
- број уливних трака дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
- угао пресецања мора бити приближан правом углом,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца, како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова;
- при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза;
- потребно је обезбедити пешачки и евентуално бициклистичке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице;
- потребно је дефинисати димензије простора код саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака,
- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице;
- приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих иисталација поред и испод државних путева;
- дефинисати хоризонталну и вертикалну сингализацију на предметном путу и прикључним саобраћајница у широј зони прикључења;

### Правила грађења инфраструктурних система уз јавне путеве :

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33. став 2. Закона о путевима ("Сл. гл. РС", број бр. 41/2018 и 95/18)), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топовод, железничка пруга и други слични објекти, као и телекомуникационе и електро водове, постројења и сл., по предходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

У оквиру регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела. Реконструкција у коридору државног пута, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, увођење трака за искључење/укључење и лева скретања на државни пут, дужина трака за лево скретање, хоризонтална и вертикална сигнализација на државном путу, дефинишу се приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

### Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путевима :

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким побушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

- Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 m са сваке стране.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи минимално 1,50 m.

- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног), од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

### Услови за вођење предметних инсталација паралелно са предметним путем :

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање), изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

- На местима где није могуће задовољити услове из предходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута.

### Услови за постављање далековода поред предметних путева :

- Стубове предметног далековода и стубне трафостанице предвидети на удаљености минимум за висину стуба предметног далековода од спољне ивице земљишног појаса (путне парцеле) предметних државних путева.

### Услови за укрштање далековода са предметним државним путевима :

- Обезбедити сигурносну висину високонапонског електровода изнад коловоза најмање 7.0m, рачунајући од површине, односно горње коте коловоза предметних државних путева до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима, са предвиђеном механичком и електричном заштитом.

- Угао укрштања надземног високонапонског далековода(електровода) са предметним државним путевима не сме бити мањи од 90°.

- Планиран далековод мора бити планиран (трасиран) тако да не угрожава нормално одвијање и безбедност саобраћаја у складу са важећим законским прописима и нормативима који регулишу ову материју и условима надлежних институција.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се управљачу јавног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације (идејног и главног пројекта), изградњу и постављање истих, у складу са чланом 9. Закона о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/18) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС” бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11,

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака који не могу бити мање ширине од 1.5 m.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима којим се потврђује усаглашеност са ЈУС-ом за ову врст производа.

Могуће је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима. При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

На пешачким прелазима прелаз са коловоза на тротоар извести са рампом минималне ширине 1.8 m, дужине мин. 0.45 m и са мин. нагибом од 20%. Рампа је посебно и видно обелжена.

Пешачке стазе су намењене за кретање пешака ван профила саобраћајнице. Пешачке стазе могу бити и тематске, различите намене у склопу спортско-рекреативних активности и зеленила. Уз стазе се постављају елементи урбаног мобилијара (клубе, ђубријере, надстрешнице са клупама и столовима, разне справе за вежбу и сл.).

### Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.

Ако се грађевинска парцела не ослања директно на јавну саобраћајницу, њена веза са јавном саобраћајницом се остварује преко колског прилаза оптималне дужине до 50 m и минималне ширине 3,5 m.

Ако се колски прилаз користи за једну грађевинску парцелу, може се формирати у оквиру те парцеле или као засебна парцела.

За повезивање две или више грађевинских парцела или грађевинског комплекса на површину јавне намене, формира се приступна саобраћајница, на засебно издвојеној парцели, ширине 6,0 са окретницом прописаном за меродавно ватрогасно возило уколико се завршава слепо или ширине 4,5 m за једносмеран саобраћај уколико је обезбеђен прикључак на другу саобраћајницу.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

### Паркиралишта

Паркинг место је димензија 2,5x5,0 m. Интерна саобраћајница је ширине најмање 5,5m за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом) у ком случају је ширина интерне саобраћајнице најмање 3,5 m.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити једно паркинг место за возила за инвалидна лица односно једно на сваких 20 паркинг места (5%) од укупног броја паркинг места.

### **Железнички саобраћај**

- Железничко подручје је земљишни простор на коме се налазе железничка пруга,

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

објекти, постројења и уређаји који непосредно служе за вршење железничког саобраћаја, простор испод моста и вијадукта, као и простор изнад трасе тунела.

- Пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 8m, у насељеном месту 6m, рачунајући од осе крајњих колосека, земљиште испод пруге и ваздушни простор у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, стајалишта, распутница, путних прелаза и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута.

- Инфраструктурни појас је земљишни појас обе стране пруге, у ширини од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре.

- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека.

- Комплексе железничких станица чине колосеци, перони, сигнално-сигурносни уређаји, телекомуникациони уређаји и постројења, зграде, магацини, рампе, радионице, депои, као и станични трг са приступном друмском саобраћајницом од јавне друмске мреже до комплекса станице, пратећи услужни објекти, паркинг простор за кориснике железничких услуга и зелене површине. За комплексе железничких станица, у случају доградње и нове изградње, неопходна је израда урбанистичког пројекта..

- У инфраструктурном појасу, осим у зони пружног појаса, изузетно се могу градити објекти који нису у функцији железничког саобраћаја и трамвајски и тролејбуски контактни водови и постројења, а на основу испуњених услова и сагласности коју подносиоцу захтева издаје управљач инфраструктуре, која се издаје у форми решења и уколико је изградња тих објеката предвиђена овим урбанистичким планом, с тим да прописане мере заштите тих објеката не обезбеђује управљач железничке инфраструктуре.

- У инфраструктурном појасу је могуће поставити објекте под следећим условима:

- Ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13m од осе најближег колосека, али не мање од 5m од стабилних постројења електричне вуче;

- Ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6m од ножице насипа, али не мање од 13m од осе најближег колосека.

- У пружном и инфраструктурном појасу могу се постављати надземни и подземни електроенергетски водови, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

- У инфраструктурном појасу не може се садити високо дрвеће које својом висином може угрозити железничку инфраструктуру, односно безбедност железничког саобраћаја, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова или на други начин угрозити безбедност железничког саобраћаја.

- У железничком подручју у зони грађевинских објеката, као што су железнички мостови, вијадукти и тунели на удаљености не мањој од 8m од спољне ивице носача моста, спољне ивице портала тунела, могу се изузетно градити и објекти који нису у функцији железничког саобраћаја, а испод доње ивице грађевинске конструкције моста и вијадукта могућа је изградња објеката не ближе од 3m, а на основу сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

- Објекти као што су: рудници, каменоломи, кречане, циглане, индустријске зграде, постројења и други слични објекти, не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

од 50m рачунајући од осе крајњег колосека.

- У инфраструктурном појасу, забрањено је свако одлагање одпада, смећа као и изливање отпадних вода.
- Заштитини зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10m од пружног појаса, односно 16m - 18m од осе колосека.
- Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге али ван граница железничког земљишта.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода).
- Могуће је планирати друмске саобраћајнице, паралелно са пругом, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толико да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења, потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8 m рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.
- Минимално растојање од осовине колосека до најближе ивице новопланираног стуба надвожњака не сме бити мањи од 6m. Не планирати стубове надвожњака између колосека. Простор између железничких колосека и стубова надвожњака планирати искључиво за трасу железничких инсталација. Приликом израде техничке документације потребно је прибавити техничке услове „Инфраструктуре Железнице Србије“ а.д.
- Размак између два укрштаја железничке инфраструктуре и јавног пута не може да буде мања од 2.000 m. Укрштање железничке инфраструктуре са некатегорисаним путевима изводи се усмеравањем тих путева на најближи јавни пут, који се укршта са железничком инфраструктуром. Ако то није могуће, треба међусобно повезати некатегорисане путеве и извести њихово укрштање са железничком инфраструктуром на заједничко место.
- План треба да буде израђен у складу са Законом о железници („Службени гласник РС“, број 41/2018) и Законом о безбедности у железничком саобраћају („Службени лист РС“, број 41/2018), Закон о интероперабилности железничког система („Службени лист РС“, број 41/2018) као и другим прописима који важе на железници.

На основу Закона о планирању и изградњи изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС,50/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20 и 52/21) „Инфраструктура Железнице Србије“ а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова „Инфраструктура Железнице Србије“ а.д. кроз обједињену процедуру.

пут 2. Б реда бр.405

Редни број прикључка	Стационажа (км)
----------------------	-----------------

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

1.	0+272 (постојећа раскрсница)
2.	1+830 (постојећа раскрсница)
3.	2+135 (постојећа раскрсница)
4.	2+973 (планирана раскрсница)
5.	3+155 (постојећа раскрсница)
6.	4+920 (постојећа раскрсница)
7.	5+941 (постојећа раскрсница)

Попречни профили улица димензионисани су према просторним могућностима Државни.

### **2.5.8.2. Водопривредна инфраструктура**

#### **Водоснабдевање**

За потребе водоснабдевања Златибора, Чајетине и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације „Златибор-Рибница“, цевовода сирове воде, постројења за припрему воде за пиће, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара „Језеро“, бетонског гравитационог цевовода до резервоара „Караула“ на Златибору, више резервоара и разводне водоводне мреже. Капацитет изворишта је око 300 l/s.

Садашњи капацитет постројења за припрему воде за пиће износи 120 л/с.

У оквиру система функционишу следећи резервоари:

- „Језеро“ стари	300 m <sup>3</sup>	кп/кд = 1066,00/1060,00 mm
- „Језеро“ нови	1500 m <sup>3</sup>	кп/кд = 1066,00/1061,00 mm
- „Рибница“		
- „Караула 1“	500 m <sup>3</sup>	кп/кд = 1049,00/1044,00 mm
- „Караула 2“	500 m <sup>3</sup>	кп/кд = 1049,00/1044,00 mm
- Јеврејско брдо“	60 m <sup>3</sup>	кп/кд = 1031,00/1027,00 mm
- „Ћетен“	300 m <sup>3</sup>	кп/кд = 937,16/933,01 mm
- „Бадњи до“	60 m <sup>3</sup>	кп/кд = 887,87/885,85 mm
- „Бранешци“	50 m <sup>3</sup>	кп/кд = 858,88 mm
- „Јевремовићи“	52 m <sup>3</sup>	кп/кд = 809,00 mm

Укупна запремина резервоарског простора износи 3262 m<sup>3</sup>.

Потрошачи Гајева, Водица и Смиљанских закоса питање водоснабдевања решили су индивидуално.

Карактеристике постојећег система водоснабдевања су:

- извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба
- постоји мањак резервоарског простора
- велики губици у мрежи
- недовољна покривеност територије организованим системом водоснабдевања.

Водопривредном основом Републике Србије дата је пројекција потребних количина воде до 2021. године, која за општину Чајетина износи 4,4 x 10<sup>6</sup> m<sup>3</sup>/год, односно око 140 l/s. Стратегијом управљања водама на територији Републике Србије до 2034. године планирана је рационализација потрошње воде, па је њома планирана још мања количина воде. Подручје општине Чајетина оријентисано је у погледу водоснабдевања на Црни Рзав и подземне воде.

У наредном периоду предвиђени су следећи радови:

- реконструкција постројења за припрему воде за пиће и повећање капацитета на 150 л/с. У коначној фази, у случају потребе, доградити постројење за припрему воде до капацитета изворишта. Као алтернатива повећању капацитета постројења, у случају потребе, постоји могућност водоснабдевања са Сушичких

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

врела;

- реконструкција довода од изворишта до резервоара „Караула“;
- проширити постојећи дистрибутивни систем. Овим проширењем потрошачи у Гајевима и Рибници ће се везати систем;
- реконструкција постојеће мреже;
- проширење капацитета резервоара „Караула“;
- изградња резервоара „Врањевина“ запремине  $2 \times 1000 \text{ m}^3$ ;
- изградња независног система (бунар, резервоар и дистрибутивна мрежа) којим се обезбеђује водоснабдевање Рудина;
- у даљој перспективи је могуће искоришћење Доброселичког врела за водоснабдевање Водица, Доброселице и Шаиноваца.
- изградња резервоара за Рибницу и Торник у КО Доброселици
- изградња мини језера - резервоара за техничку воду на парцели 7010/1 КО Чајетина.

За извориште водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система дефинисати и спровести мере санитарне заштите.

### **Правила за изградњу нових водоводних линија**

- Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Ван урбанизованог подручја трасе водити поред саобраћајница.
- Водоводне линије водити минимум 3,0 m од ивице коловоза државних путева. Приликом укрштања са државним путем, укрштање извести подбушивањем у прописаној заштитној цеви, која мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m од сваке стране. Минимална разлика кота горње ивице коловоза и горње ивице заштитне цеви је 1,35 m. Подбушивање извршити нормално на коловоз. Минимална разлика кота дна путног канала и горње ивице заштитне цеви је 1,00 m. Укрштање водоводне линије од укрштаја постојећих инсталација треба да је мин 10,0 m. У зони укрштаја извршити заштиту и стабилизацију државног пута.
- Код подземних укрштања водоводних линија са водотоцима морају се водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити минимум 1,5 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,8 до 1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.
- 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
- Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 m.
- Новопроектване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије.
- Техничке услове и начин прикључења новопроектваних 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.
- 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).

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **Одвођење отпадних вода**

Систем за одвођење отпадних вода је сепаратан. Од насеља обухваћеним овим планом фекална канализација постоји само у Чајетини. То се односи и на кишну канализацију, која је у самој Чајетини слабо развијена. Сакупљене фекалне воде се на два места изливају у реку Балашицу. У деловима где нема фекалне канализације, отпадне воде се уводе у појединачне или заједничке септичке или обичне јаме. Нарочито велики проблем представља испуштање санитарних отпадних вода у потоке без пречишћавања, што је недопустиво обзиром на карактер самог подручја.

Систем за одвођење отпадних вода и даље ће се развијати као сепаратан.

У наредном периоду планира се:

- у Чајетини спајање два колектора који се сада изливају у Балашицу и изградња главног колектора до постројења за пречишћавање отпадних вода;
- изградња постројења за пречишћавање отпадних вода за Чајетину;
- канализација насеља Умина вода на Златибору.;
- наставак изградње канализације у Чајетини;
- за остала насеља планира се изградња канализационе мреже и компактних уређаја за пречишћавање отпадних вода. Степен пречишћавања отпадних вода зависиће од предвиђене категорије реципијента;
- 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;
- За одвођење атмосферских отпадних вода у Чајетини планирано је проширење мреже кишне канализације;

### **Правила за изградњу фекалне канализације**

- Трасе сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама;
- Фекалну канализацију водити минимум 3,0 m од ивице коловоза државних путева. Приликом укрштања са државним путем, укрштање извести подбушивањем у прописаној заштитној цеви, која мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m од сваке стране. Минимална разлика кота горње ивице коловоза и горње ивице заштитне цеви је 1,35 m. Подбушивање извршити нормално на коловоз. Минимална разлика кота дна путног канала и горње ивице заштитне цеви је 1,00 m. Укрштање фекалне канализације од укрштаја постојећих инсталација треба да је мин 10,0 m. У зони укрштаја извршити заштиту и стабилизацију државног пута;
- Код подземних укрштања фекалне канализације са водотоцима морају се водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити минимум 1,5 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,8 до 1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.
- Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од ф 200 mm, усвојити ф 200 mm;
- 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 1,0 m. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна и минималним и максималним падовима.
- Новопројектоване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

канализацију;

- Индустијске отпадне воде се могу увести у канализацију тек после предtretмана;
- У срединама где не постоји могућност изградње фекалне канализације градити прописне, водонепропусне септичке јаме;
- Техничке услове и начин прикључења новопроектване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;

### **Правила за изградњу атмосферске канализације**

- Трасе колектора и сабирне канализације водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби слободним површинама;
- Атмосферску канализацију водити минимум 3,0 м од ивице коловоза државних путева. Приликом укрштања са државним путем, укрштање извести подбушивањем у прописаној заштитној цеви, која мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 м од сваке стране. Минимална разлика кота горње ивице коловоза и горње ивице заштитне цеви је 1,35 м. Подбушивање извршити нормално на коловоз. Минимална разлика кота дна путног канала и горње ивице заштитне цеви је 1,00 м. Укрштање кишне канализације од укрштаја постојећих инсталација треба да је мин 10,0. У зони укрштаја извршити заштиту и стабилизацију државног пута;
- Нову кишну канализацију упоредо изводити са реконструкцијом улица;
- Димензије планиране кишне канализације одредити на основу хидрауличког прорачуна;
- Минимална дубина укопавања мерена од темена цеви је 1,0 м;
- Воду из дренажа уводити у кишну канализацију;
- Атмосферске воде са кровних и незагађених површина могу се без третмана испуштати у реципијенте. Зауљене и загађене атмосферске воде пре испуштања у реципијенте треба пречистити;

### **Регулација водотокова**

Водотокови на територији обухваћеној планом припадају двома сливним подручјима. Сливном подручју Дрине припада река Црни Рзав са својим притокама ( Обудовица, Маринков поток и Семегњевска река). На Црном Рзаву је изграђена брана и формирана акумулација "Златибор – Рибница" запремине 4,2 x 10<sup>6</sup> m<sup>3</sup> и површине 50 ха. Око ње су формиране зоне заштите изворишта водоснабдевања. На Обудовици формирана је микроакумулација у центру Златибора. Сливу Западне Мораве припадају Балашица и Катушница. Катушница је притока Великог Рзава и цео њен слив припада трећој зони заштите изворишта водоснабдевања.

На територији плана нису предвиђени регулациони радови на водотоковима али је појас за регулацију заузет.

#### **2.5.8.3. Електроенергетска инфраструктура**

Потрошачи на подручју захвата плана снабдевају се 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", и ТС 35/10 kV "Чајетина" и "Рибница".

У захвату плана, од електроенергетских водова налазе се далеководи 220 kV, 110 kV, 35 kV и 10 kV, као и кабловски водови напона 10 kV и 1 kV.

Трасе следећих 220 kV и 110 kV транзитних и напојних далековода, једним својим делом се укрштају са захватом измене и допуне плана и то:



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 110 kV бр. 134/5, ТС Чајетина – ТС Златибор 2
- 110 kV бр. 134/6, ТС Златибор 2 – ТС Бистрица
- 220 kV бр. 214/5 ТС Пожега – Граница / ТС Вишеград

Према Плану развоја преносног система и плану Инвестиција, у обухвату предметне измене и допуне плана као и у непосредној близини планиране су следеће активности:

- Изградња ДВ 400 kV ТС Краљево 3 – РП Пожега – Вардиште, који ће се укрштати са обухватом предметне измене и допуне плана
- Реконструкција ДВ 110 kV бр. 134/1/2/5 (правац ТС Севојно – ТС Чајетина -ТС Златибор 2 – ХЕ Кокин Брод). Потпуна реконструкција 110 kV водова између постојећих ТС Севојно и ХЕ Кокин Брод, уз повећање попречног пресека проводника са 150/50 mm<sup>2</sup> на 240/40 mm<sup>2</sup>.

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.

У оквиру планског захвата налазе се следећи електроенергетски објекти 1 - 110 kV:

- ТС 110/35/10 kV Златибор 2 – на кат.парцели 4624/26 КО Чајетина
- ТС 110/35 kV Златибор 1 – на кат.парцели 4539/4 КО Чајетина
- ТС 35/10 kV Златибор 3 – на кат.парцели 4578/214 КО Чајетина
- КВ 35 kV Златибор 2 – Златибор 1 – дупли
- КВ 35 kV Златибор 2 – Златибор 3
- КВ 35 kV Златибор 2 – Рибница
- КВ 35 kV Златибор 3 – Рибница
- ДВ 35 kV Сушица – Златибор 1
- ДВ 35 kV Златибор 1 – Рибница
- Трафостанице напонског нивоа 10/0,4kV
- Далеководи 10kV
- Кабловски водови 10kV
- Нисконапонске мреже 0,4kV
- Кабловски водови 1kV
- Разводни ормани и измештени мерни ормани

Водови 35 kV и 10 kV у захвату плана реализовани су као надземни и подземни.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10 kV 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 монтажно 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.). 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.

Према Студији развоја дистрибутивне мреже 10 - 110 kV до 2035. године на посматраном

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

подручју планира се изградња следећих електроенергетских објеката:

- ТС 35/10 kV Златибор 4 – на потезу од кружног тока ка Потоцима
- КВ 35 kV Златибор 2 – Златибор 4
- КВ 35 kV Златибор 4 – Чајетина
- КВ 35 kV Златибор 1 – Сушица
- Кабл водови 10kV
- Трафостанице 10/0,4kV
- Кабл водови 1kV
- Разводни ормани и измештени мерни ормани

Постојеће трафостанице 10/0.4 kV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета.

Постојеће далеководе 35 kV и 10 kV у захвату плана могуће је по потребни каблirati, као и нисконапонску мрежу на деоницама које буду ометале изградњу нових објеката.

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. Планиране трафостанице 10/0,4 kV капацитета до 2x1000 kVA уцртане су оријентационо, а тачне локације одредиће се у зависности од конкретних потреба у тренутку реализације.

Потребно је предвидети могућност изградње нових кабловских водова до сваке парцеле и измештање постојећих кабловских водова са парцела тако што би се у свакој улици испод тротоара планирао коридор за електроенергетске водове. На сваких 50 m испод улице предвидети изградњу кабловске канализације за пролаз каблова.

Да би инсталација јавног осветљења била функционалнија и економичнија потребно је светилке са живиним изворима заменити светилкама са ЛЕД изворима, које ангажују мању потрошњу електричне енергије уз већу ефикасност осветљења. Препоручује се употреба светилки 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 за изградњу електроенергетских објеката:

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

### Правила за изградњу надземних водова:

На потезу постојећих надземних водова у оквиру подручја плана уводи се зона ограничења изградње, у оквиру заштитног појаса далековода 220 kV, 110 kV, 35 kV и 10 kV који су уцртани на графичком прилогу. Ширина заштитног појаса за далековод 400 kV и 220 kV износи 30,0 m од крајњег фазног проводника са сваке стране, за 110 kV износи 25,0 m од крајњег фазног проводника са сваке стране, за далековод 35 kV износи 15,0 m од крајњег фазног проводника са сваке стране, док за далековод 10 kV износи 10,0 m од крајњег фазног проводника са сваке стране.

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),

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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,
- 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.

У случају градње линијских објеката од електропроводног материјала (цевоводи, гасоводи, нафтоводи, бакарни ТК каблови, енергетски каблови са металним плаштом и сл.) у оквиру граница обухвата измена и допуна ПГР-а, због индуктивног утицаја високонапонских далековода који се налазе ван граница обухвата измена и допуна ПГР-а потребно обратити се за услове Електроурежи Србије А.Д.

Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5,0 m у односу на проводника далековода напонског нивоа 110 kV, 6,0 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, и 7,0 m у односу на проводника далековода напонског нивоа 400 kV.

Испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5,0 m од проводника далековода напонског нивоа 110 kV, на мање од 6,0 m од проводника далековода напонског нивоа 220 kV, и на мање од 7,0 m од проводника далековода напонског нивоа 400 kV.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5,0 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, 6,0 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, и 7,0 m у односу на проводника далековода напонског нивоа 400 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

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.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

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.

### Правила за изградњу монтажно-бетонских трафостаница

Заштитни појас за трафостанице на отвореном износи 10,0 m за напонски ниво 1 kV до 35 kV, односно 30,0 m за напонски ниво 110 kV и изнад 110 kV.

- Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:
  - одељење за смештај трансформатора;
  - одељење за смештај развода ниског и високог напона;
- Свако одељење мора имати независтан приступ споља;
- Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3,0 m, 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. 74/1990);
- 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 за изградњу обновљивих извора за производњу електричне енергије

- Ветрогенераторе градити и прикључити их на електроенергетску мрежу ЕПС-а у складу са СРПС и међународним стандардима и техничких препорукама ЈП Електропривреде Србије;
- Приликом позиционирања ветрогенератора мора се поштовати критеријум минималног међусобног удаљења од 7 пречника ротора у опредељујућем правцу ветра највећег потенцијала, односно 4 пречника ротора у правцу управном на опредељујући правац ветра; за сва подручја на којима се планира изградња ветрогенератора предвидети обавезну израду плана детаљне регулације;
- Обавезно је поштовање удаљености од минимално 1 km од границе насељених места у окружењу, у циљу обезбеђивања нивоа емисије буке од 40 dB(A). Национални прописи за ову врсту објеката не постоје, али општи прописи заштите од буке препоручују код стамбених зграда максимални ниво буке 45 dB(A). Европска пракса налаже поштовање нивоа емисије буке у току ноћи од максимално 40 dB(A);
- Соларне електране градити применом разних врста пасивних соларних система за индивидуалне објекте, и активних соларних система за акумулацију енергије инсталисањем посебне опреме за веће потрошаче

Неопходно је урадити студије, техноекономске анализе и мерења које ће показати

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

исплативост великих инвестиција у овај вид обновљивих извора енергије и најповољније локације за изградњу. Могуће локације за изградњу постројења за коришћење енергије из обновљивих извора, су по ободу грађевинског подручја, на површинама осталог зеленила, уз прибављање потребних услова надлежних институција и уз услов да се не угрозе интереси других корисника простора и не наруши екологија простора. У плану је дата могућа локација соларне електране на делу катастарске парцеле

Начин и место прикључења на преносни и дистрибутивни систем електричне енергије биће дефинисано, зависно од снаге електране, техничким условима за пројектовање и прикључење надлежног Оператора система.

### Правила за изградњу и реконструкцију подземних водова електроенергетске инфраструктуре:

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала, 1,0 m за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 2,0 m за напонски ниво 110 kV и 3,0 m за напонски ниво изнад 110 kV.

- Сви планирани подземни каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.
- 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 укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  и не мање од  $30^{\circ}$ .
- Дубина полагања планираних каблова је 0,8 m у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.
- 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): 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV и 1,0 m за каблове 35 kV;
  - Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ;
  - 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

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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;
  - 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 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове.
  - При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m 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 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: 0,8 m у насељеним местима; 1,2 m изван насељених места;
  - Размаци могу да се смање до 0,3 m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2,0 m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;
  - На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла;
- Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом:
- Најмање хоризонтално растојање између кабловских водова и спољне ивице канала за топловод мора да износи 1,0 m;
  - 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.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- На месту укрштања кабловски водови се полажу у азбестно-цементне цеви унутрашњег пречника 100 mm, чија дужина мора са сваке стране да премашује ширину канала топловода за најмање 1,5 m.
- 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.

### **2.5.8.4. Телекомуникације**

Телефонски капацитети у захвату плана састоје се од приступних чворова, система преноса и приступне телефонске мреже.

У захвату плана постоји покривеност сигналом мобилне телефоније.

У наредном периоду предвиђена је реконструкција, доградња, модернизација и децентрализација телефонске мреже, уз постепено увођење оптичких каблова, као медијума преноса на свим нивоима.

Систем преноса треба да се одвија преко дигиталних аутоматских телефонских централа довољног капацитета. За свако домаћинство обезбедити по један директан телефонски прикључак, као и довољан број прикључака за све привредне кориснике.

Планира се увођење широкопојасних сервиса (Интернет, IP TV, VoIP) за све кориснике на конзумном подручју по прихватљивој цени. Да би се ово омогућило планира се постављање мултисервисних приступних чворова који ће се у мрежу повезати оптичким кабловима.

Потребно је проширити постојећу и изградити нову подземну приступну мрежу у технологији FTTx (x=N (home), B (building), C (curb)) због низа погодности које пружа у односу на остале технологије.

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније у складу са плановима развоја мобилних телекомуникација, унапредиће се рад овог система телекомуникација на целом планском подручју. Циљ је потпуна покривеност 4G сигналом. Све постојеће и планиране антенске стубове на Торнику лоцирати на једном заједничком.

Кабловски дистрибутивни систем није изграђен иако на појединим деоницама постоје положене цеви за ове потребе. Планира се развој КДС-а у складу са потребама конзума и релевантном законском регулативом. Изградња овог система треба да омогући коришћење низа услуга као што су брзи интернет, кабловска ТВ и др., односно, да омогући читав низ сервиса који до сада нису били доступни.

#### *Правила за изградњу телекомуникационих објеката:*

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика ТК објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Постојећим кабловима мора увек бити обезбеђен адекватан приступ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција;
- Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад., извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова, и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- дефинисаних издатим условима;
- Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова;
  - Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова изводити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи,...);
  - У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова, или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја);
  - Уколико планирана изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење (Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова) у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија". Такво техничко решење мора бити саставни део пројекта (техничке документације) за изградњу/реконструкцију објекта;
  - Извод из пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности;
  - Уколико се за предметне радове не ради пројекат, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Телекома;
  - Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора објекта/радова. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању;
  - Уколико се за предметне радове не ради пројекат, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе;
  - Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови;
  - Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад.
  - Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације достави и копију издатих услова (текст и графички прилог) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" ад. дало своју



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност;
- Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., надлежној извршној јединици у чијој је надлежности одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и одговорног извођача радова;
  - Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" ад. ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад;
  - По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" ад. да су радови на изградњи објекта завршени. А у случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката, инвеститор је обавезан да Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" ад. достави сву потребну документацију за добијање употребне дозволе;
  - По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије;
  - Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" ад., како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање;
  - Инвеститори су у обавези да се накнадно, посебним захтевом, обрате за издавање услова за изградњу и прикључење објеката на Телекомову мрежу;
  - Сви инвеститори су дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС и 62/2014), као и Упутства републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима, и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператора;
  - У складу са горе поменути, инвеститори су у обавези да електронске комуникационе мреже и припадајућа средства пројектују, граде или постављају, користе и одржавају:
    - у складу са прописаним техничким и другим захтевима;
    - у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња, прописима којима се уређује област заштите животне средине, као и област заштите културних добара;
    - тако да се не изазивају сметње у раду других електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме;
  - Приликом изградње пословних и стамбених објеката, по члану 43 Закона о

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- електронским комуникацијама ("Сл. гласник РС", бр. 44/2010, 60/2013 - одлука УС и 62/2014), инвеститори су у обавези да изграде пратећу инфраструктуру потребну за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме до просторија корисника, у складу са прописаним техничким и другим захтевима;
- Сви планирани каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу;
  - Мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу;
  - 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 укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  и не мање од  $30^{\circ}$ ;
  - Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5 m за каблове 1 kV и 10 kV;
  - Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ; 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;
  - 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 0,2 m;
  - Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m;
  - 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 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$  а најмање  $30^{\circ}$ ;
  - 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 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе  $90^{\circ}$ , а најмање  $30^{\circ}$ ;
  - Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m;
  - Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m;

### **2.5.8.5. Термоенергетска инфраструктура**

Постојеће стање гасовода на територији општине Чајетина је следеће:

- транспортни гасовод РГ 08-19 Ужице – Чајетина – Златибор, од челичних цеви, пречника  $\phi$  273 mm, за радни притисак до 50 бар,
- главна мернорегулациона станица (ГМРС) "Златибор Рудине",  $p_{ul} / p_{iz} = 50/16$  bar,  $Q = 10.000$  m<sup>3</sup>/h, на катастарској парцели бр. 3987/3 КО Чајетина,

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- дистрибутивни гасовод од челичних цеви МОР 16 bar, пречника  $\phi$  273 mm, изграђен као транспортни гасовод МОР 50 bar;
- станица за одоризацију на локацији бивше ГМРС "Златибор" на к.п. 4469/2 (ГМРС је стављена ван функције),

Ради омогућавања снабдевања природним гасом објеката у оквиру Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор и ради омогућавања наставка изградње транспортног гасовода потребно је предвидети изградњу:

- мерно регулационе станице на к.п. 4469/2 КО Чајетина (локација бивше ГМРС "Златибор"),  $p_{ul} / p_{iz} = 16/4$  bar,  $Q = 10.000$  m<sup>3</sup>/h;
- дистрибутивне мреже од полиетиленских цеви МОР 4 bar у складу са густином и наменом објеката (потенцијалних потрошача) у обухвату плана;
- транспортног гасовода од ГМРС "Златибор Рудине" трасом ка Прибоју (предвиђен Просторним планом Републике Србије 2010 – 2020, Стратегијом развоја енергетике Републике Србије до 2025. године и пословним плановима ЈП Србијасад Нови Сад;

Просторним планом је предвиђена изградња разводног гасовода од Севојна до Златибора од челичних цеви за радни притисак од 50 бара као и изградња главних мерно регулационих станица укупног капацитета 14000 m<sup>3</sup>/h. Ово се односи на ГМРС Мачкат, Чајетина и Златибор док ГМРС Торник треба да се лоцира источно од Торника према Доброселици, на планираном разводном гасоводу према Прибоју. У плану је одређена траса проласка магистралног гасовода ка Прибоју. Уколико је потребна корекција трасе и детаљније одређивање правила уређења и грађења у зони заштите, могућа је израда плана детаљне регулације инфраструктурног коридора магистралног гасовода.

Предвиђена гасоводна мрежа је средњег притиска до 12 бара са МРС (од главне регулационе станице где се притисак смањује са 50 на 12 бара до станица са даљим снижавањем са 12 на 4 бара), а део дистрибутивне мреже је ниског напонског притиска до 4 бара (од МРС који ће се разводити улицама до сваког објекта потрошача). Према расположивим подацима за ГМРС Златибор потребан капацитет за пројектовани простор је 10000 m<sup>3</sup>/h уз степен истовремености за овај тип објеката од 70%, реалне потребе су око 700 m<sup>3</sup>/h; број процењених прикључака је око 6000, а дужина гасоводне мреже око 65km. Процењени капацитет за ГМРС Чајетина је око 4200 m<sup>3</sup>/h уз степен истовремености за овај тип објеката од 70%, реалне потребе су око 3000 m<sup>3</sup>/h; број процењених прикључака је око 2200, а дужина гасоводне мреже око 20 km.

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;
- 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.

Дистрибутивне гасоводе потребно је планирати у регулационом појасу саобраћаница, у јавном земљишту, у зеленим површинама или тротоарима, и трасе синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

### **1. Транспортни гасоводи од челичних цеви МОР 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

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 оградe 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 појаса)	20	20	25	25	50	50	50	50
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице)	15	15	15	15	50	50	50	50

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

пружног појаса)								
Подземни инфраструктурни линијски 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

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

Грађевински и други објекти	Објекти који су саставни делови гасовода (удаљености у m)						
	МРС, МС и РС			Компресорске станице	Блок станице са испуштањем гаса	Чистачке станице	
	Зидане или монтажне		На отвореном или под надстрешницом				
	≤30.000 m <sup>3</sup> /h	>30.000 m <sup>3</sup> /h	За све капацитете	≤2 mlrd m <sup>3</sup> /год.	>2 mlrd m <sup>3</sup> /год.	За све капацитете	
Стамбене и пословне зграде*	15	25	30	100	500	30	30
Производне фабричке зграде и радионице*	15	25	30	100	500	30	30
Складишта запаљивих течности*	15	25	30	100	350	30	30
Електрични водови (надземни)	За све објекте: висина стуба далековода + 3 m						
Трафо станице*	30	30	30	30	100	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30	30	100	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25	25	50	15	15
Државни путеви I реда - аутопутеви	30	30	30	30	100	30	30
Државни путеви I реда, осим аутопутева	20	20	30	20	50	30	20

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Државни путеви II реда	10	10	10	10	30	10	10
Општински путеви	6	10	10	10	20	15	10
Водотокови	Изван водног земљишта						
Шеталишта и паркиралишта*	10	15	20	15	100	30	30
Остали грађевински објекти*	10	15	20	30	100	15	15
* - ова растојања се не односе на објекте који су у функцији гасоводног система							

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  $60^\circ$  и  $90^\circ$ .

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 MOP 16 bar

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода 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  $60^\circ$ .

## Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза

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, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

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

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 bar < MOP ≤ 16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4 bar < MOP ≤ 10 bar 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 топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских 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 <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.  
Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

**3. Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar**

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 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, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

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

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОР ≤ 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких	0,20	0,40



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

каблова		
Од гасовода до вода 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 <sup>3</sup>	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m <sup>3</sup> а највише 100 m <sup>3</sup>	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m <sup>3</sup>	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m <sup>3</sup> а највише 60 m <sup>3</sup>	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m <sup>3</sup>	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних вода изнад и испод гасовода.  
Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

4. Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода максималног радног притиска 16 bar од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV ≥ U	1	1
1 kV < U ≤ 20 kV	2	2
20 kV < U ≤ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

5. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m <sup>3</sup> /h	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зона опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	5 m	8 m	10 m
од 6001 до 25000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање из табеле се мери од темеља објекта до темеља MPC MC, односно PC.

6. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP ≤ 4 bar	4 bar < MOP ≤ 10 bar	10 bar < MOP ≤ 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m	5 m	8 m
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут	8 m	8 m	8 m
Ауто пута	15 m	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских воздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < MOP ≤ 16 bar:		
	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**	

\* али не мање од 10 m.

\*\* али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

изолација вода механички и електрично појачана

### 7. Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

У случајевима кад се локацијски услови издају само на основу планског документа (без прибављања услова) потребно је предвидети посебне мере заштите изграђених гасовода.

- У појасу ширине по 5 m са сваке стране, рачунајући од осе транспортног гасовода максималног радног притиска 50 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. Уколико се Пројектант одлучи за други начин ископа на овим локацијама, потребно је предвидети посебне мере заштите које се морају образложити како би се доказало да њихова примена обезбеђује исти ниво безбедности за лица која обављају радова, као и за гасовод, као ручни ископ.
- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода максималног радног притиска 16 bar и 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем") недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник ЈП "Србијас" на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници ЈП "Србијас" о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити ЈП "Србијас" ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
- У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
- Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
- Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
- У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
- Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
- Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести ЈП "Србијас" у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

### **8. Заштита гасовода – израда пројектно – техничке документације**

Уколико постоји потреба за изградњом саобраћајница и објеката у оквиру плана за које се не може обезбедити поштовање услова о потребним удаљењима и нивелационим растојањима од гасних инсталација, потребно је предвидети заштиту гасовода - постављање гасовода у заштитну цев, механичку заштиту гасовода и/или измештање гасовода. Измештање дистрибутивних гасовода се може извести само у јавну површину. За измештени гасовод је потребно обезбедити плански основ са елементима за детаљно спровођење за нову трасу гасовода.

За заштиту гасовода за коју је неопходна интервенција на гасоводу потребно је пре усвајања плана прибавити начелну сагласност ЈП "Србијагас". Прибављена начелна сагласност је привремена до склапања Уговора о измештању са ЈП "Србијагас" којим се дефинишу све међусобне обавезе Инвеститора објеката у оквиру плана и ЈП "Србијагас".

Склапање Уговора се покреће на основу обраћања Инвеститора објеката у склопу плана тзв. Писмом о намерама за склапање Уговора о измештању, а све у складу са чланом 322 Закона о енергетици.

Измештање гасовода и/или изградња дела гасовода се ради у посебном поступку (по посебној грађевинској дозволи).

Сви трошкови приликом извођења радова на заштити гасовода и измештању гасовода и/или изградња дела гасовода (као последице измештања гасовода) падају на терет Инвеститора новопроектваног објекта у оквиру плана.

### **Обновљиви извори енергије**

Обновљиве изворе енергије могуће је користити за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе уз коришћење геотермалне енергије) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Котларнице као енергент могу користити биомасу. Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела, који се најчешће постављају на кровове објеката.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010 - Одлука УС РС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - Одлука УС РС, 50/2013 - Одлука УС РС, 98/2013 - Одлука УС РС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу дефинисани су као објекти за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, док су електране које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге до 50 kW дефинисане као објекти који се граде на основу решења којим се одобрава извођење радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе. Системе који користе обновљиве изворе енергије градити у складу са прописима који се односе на ову врсту објеката и инсталација, и препорукама произвођача опреме.

### **Мере енергетске ефикасности изградње**

За нове објекте

1. Смањење инсталисаних 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;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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.

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 је документ који приказује енергетска својства зграде и морају га имати све нове зграде, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012) изузете од обавезе енергетске сертификације. Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

За постојеће објекте:

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).

### **2.6.РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

Регулациону матрицу чине регулационе осовине линијских објеката, као и њихови регулациони профили. Регулационе осовине у обухвату плана одређене су пројектованим координатама темених и осовинских тачака саобраћајница. Полупречници заобљења

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

регулације у раскрсницама и полупречници заобљења хоризонталних кривина по осовини, налазе се у графичком делу ПГР-а. У случају да нема котираног заобљења регулације примењује се радијус заобљења који је исцртан на дигиталном графичком прилогу. Осим профилним регулационим линијама, граничне линије између планираних површина јавних саобраћајница и осталих намена одређене су катастарским међама парцела постојећих саобраћајница. 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 достављеног дигиталног катастарског плана на којој се план радио (10 см за размеру 1:1000 и сл.), није потребно успостављање нове, већ треба задржати постојећу катастарску међну линију.

### **ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

Грађевинске линије, одређене су у односу на дефинисане регулационе линије и осовине линијских објеката и регулационе линије раздвајања јавних и осталих намена, на растојањима која су приказана на графичком прилогу. Осим аналитичким дефинисањем, грађевинске линије су одређене и у односу на постојеће грађевинске линије карактеристичних, односно постојећих објеката (ПГЛ). Континуитет грађевинске линије, који је приказан на графичком прилогу, прекида се у зонама пресецања постојећих приватних или јавних прилаза катастарским или грађевинским парцелама, а који нису предмет посебног дефинисања.

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 приказано на графичком прилогу у зони и на страни пре укрштања са коридором или испоштовати претежну, ако постоје изграђени објекти.

### **НИВЕЛАЦИЈА**

Генерална нивелација у захвату Плана генералне регулације, дефинише се тако да се максимално задржавају нивелете постојећих саобраћајница. Приликом пројектовања саобраћајница водити рачуна да пројектоване нивелете, максимално прате постојећи терен, или изведени асфалтни застор.

На основу овакве нивелације треба одредити пројектоване коте партера и подова свих планираних објеката, као и вертикални положај комуналне инфраструктуре.

### **УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА**

Основ за формирање парцела за изградњу саобраћајница је *графички прилог бр.5. – Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима*, уз следећа посебна правила:

#### **1. Регулациони профили за новопланиране саобраћајнице**

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- Парцелација и формирање грађевинске парцеле саобраћајнице се врши у пуном профилу;

**2. Регулациони профили магистралних и градских саобраћајница које су изведене и имају формирану катастарску парцелу, према претходно важећој урбанистичкој документацији**

- Парцелација и формирање грађевинске парцеле саобраћајнице се врши у пуном профилу, када карактеристични профил **излази ван** постојеће катастарске парцеле пута;
- Када карактеристични профил **не излази ван** постојеће катастарске парцеле пута та катастарска међа се може задржати и сматрати регулационом линијом;

**3. Регулациони профили сабирних, стамбених саобраћајница и колских пролаза, који су изведени и имају формирану катастарску парцелу, према претходно важећој урбанистичкој документацији**

- По правилу парцелација и формирање грађевинске парцеле саобраћајнице се врши у пуном профилу, када карактеристични профил **излази ван** постојеће катастарске парцеле пута;
- Изузетно, када карактеристични профил **излази ван** постојеће катастарске парцеле пута, та катастарска међа се може задржати и сматрати регулационом линијом једино под условом да није нарушено функционисање и безбедност саобраћаја (колског или пешачког, зависно од ширине регулационог профила);
- Када карактеристични профил **не излази ван** постојеће катастарске парцеле пута та катастарска међа се може задржати и сматрати регулационом линијом;

**4. Регулациони профили спонтано насталих стамбених саобраћајница и колских пролаза недовољне ширине појаса регулације**

- Планиране ширине регулације ових саобраћајница димензионисане су према **минималним** стандардима за функционисање и безбедност колског и пешачког саобраћаја, као и постављање јавне комуналне инфраструктуре;
- По правилу парцелација и формирање грађевинске парцеле саобраћајнице се врши у пуном профилу, када карактеристични профил **излази ван** постојеће катастарске парцеле;
- Изузетно, када карактеристични профил **излази ван** постојеће катастарске парцеле, та катастарска међа се може задржати и сматрати регулационом линијом једино под условом да није нарушено функционисање и безбедност саобраћаја (колског или пешачког, зависно од ширине регулационог профила, односно до неугрожавања функционалне ширине тротоара);
- Када карактеристични профил **не излази ван** постојеће катастарске парцеле та катастарска међа се може задржати и сматрати регулационом линијом;

**5. Регулациони профили постојећих улица које су катастарски дефинисане, а које нису обухваћене графичким прилогом регулације, задржавају се у постојећој регулацији (парцели) уз услов да се грађевинске линије на парцелама уз наведене улице буду планиране на мин 5 m, до израде Плана детаљне регулације;**

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **2.7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Правила уређења и правила грађења представљају скуп међусобно зависних правила за изградњу, парцелацију и регулацију, која су прописана за претежне намене по целинама и зонама у подручју Плана.

Правила грађења се примењују:

- за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА;
- за израду УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА;
- као смерница за израду ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ;

Правила грађења садрже:

- врсту и намену, односно компатибилне намене објекта који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним Планом;
- услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и максималну површину грађевинске парцеле;
- положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле;
- највећу дозвољену висину или спратност објекта;
- услове за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели;
- услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.

Правила грађења и елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	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;
<b>Компатибилна намена</b>	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;  Урбанистички пројекат се ради за изградњу објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% од БРГП основне намене, свих објекта на парцели;
<b>Забрањена намена</b>	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



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	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.
<b>Типологија објекта</b>	<p>Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>слободностојећи објекти</b> - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- <b>објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат</b> – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- <b>објекти у низу</b> - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;</li> </ul> <p><b>вишепородични стамбени објекти</b> одређени су правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Сл. гласник РС“, бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015);</p> <p><b>хотели, гарни хотели, апарт хотели, мотели, туристичко насеље, камп,</b> одређени су Правилником о условима и начину обављања угоститељске делатности, начину пружања угоститељских услуга, разврставању угоститељских објеката и минимално техничким условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 48/2012 и 58/2016); <b>вила</b> је луксузна кућа са двориштем за изнајмљивање као једна јединица, са комплетним угоститељским садржајем и послугом у којој се могу пружати и услуге исхране и пића.</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<p><b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b></p>	<p>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;</p> <p>Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објекта која се на њој гради;</p> <p>Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објекта само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену;</p> <p>Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;</p> <p><b>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 пројеката парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону:</b></p> <p><b>- код решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену и</b></p> <p><b>- уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума.</b></p> <p><b>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.</b></p> <p>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;</p> <p>Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
<p><b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b></p>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- положајем грађевинске линије у односу на регулациону линију (дефинисано Графичким прилогом бр. 5 – План регулације, нивелације, грађевинских линија и површина јавне намене);</li> <li>- минималним одстојањем од граница грађевинске парцеле (према посебним правилима);</li> <li>- у односу на друге објекте на парцели (према посебним правилима);</li> </ul> <p>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;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати 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;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката и и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Спратност објекта</b>	<p>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.</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења;</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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, боравак и рад људи, осим у случају хотела, када се може користити као користан простор у функцији хотелских садржаја;</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи; <b>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.</b></p> <p>Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену;</p> <p>Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>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;</p> <p>Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m);</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Висина објекта</b>	<p>Висина објекта утврђује се применом правила о висинској регулацији односно спратности објекта.</p> <p>Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна) и одређује се у односу на фасаду објекта према улици, односно приступној јавној саобраћајној површини.</p> <p>Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта фасадног платна ка приступној саобраћајници.</p> <p>За одређивање удаљења од другог објекта на парцели или бочне границе парцеле референтна је висина фасаде окренуте према другом објекту, односно бочној граници парцеле.</p>
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	<p>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;</p> <p>У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.</p> <p>Површина подземне етаже објекта може зауимати до 100% површине парцеле уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.</p>
<b>Помоћни објекти</b>	<p>На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти);</p> <p>Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели;</p> <p>Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;</p>
<b>Кота пода приземља објекта</b>	<p>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;</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења;</p> <p>Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења</p>
<b>Прикључење објекта на инфраструктуру</b>	<p>Прикључење објекта на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	<p>Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле;</p> <p>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);</p> <p>У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака;</p> <p>Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;</p>
<b>Интервенције у природном терену</b>	<p>Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за нагиб до 10 % до 1,0 m у тлу у односу на постојеће стање;</li> <li>- за нагиб од 10-20 % до 1,5 m у тлу у односу на постојеће стање;</li> <li>- за нагиб преко 20 % до 2,0 m у тлу у односу на постојеће стање;</li> </ul>
<b>Одводњавање површинских вода</b>	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле;</p> <p>Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;</p> <p>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 оградe не могу отворати ван регулационе линије;</p> <p>Приликом ограђивања, врата и капије на уличној оградe не могу се отворати ван регулационе линије;</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан;</li> <li>- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета;</li> <li>- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица;</li> <li>- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;</li> <li>- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	Изузетно прописани број паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице.
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	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;
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водoprивредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водoprивредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
<b>Услови грађења у зони заштићеног непокретног културног добра</b>	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;
<b>Услови за грађење стамбених зграда и станова</b>	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
<b>Услови за објекта за обављање одређене делатности</b>	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;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<p><b>Архитектонско обликовање, материјализација, Завршна обрада и колорит</b></p>	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- грађевинску линију до 1,50m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0m;</li> <li>- регулациону линију до 1,00m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,0m;</li> </ul> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>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;</p>
<p><b>Кровне равни и венац крова</b></p>	<p>Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Минимални нагиб кровних равни је 30°</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m;</p> <p>Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
<p><b>Одлагање комуналног отпада</b></p>	<p>За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.</p> <p>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°.</p> <p>Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m<sup>2</sup> на отвореном или 3,5m<sup>2</sup> у затвореном простору.</p> <p>Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.</p> <p>Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.</p>
<p><b>Санитарни услови</b></p>	<p>Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера</p>



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	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).
<b>Урбанистичко спровођење</b>	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката остале намене који имају преко 1000 m <sup>2</sup> БРГП; Обавезна је израда урбанистичког пројекта објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% од БРГП основне намене, свих објеката на парцели;

**2.8. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

**2.8.1. Становање и туризам**

Становање и туризам:

- СТ-1с - Становање и туризам високих густина;
- 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;

<b>СТ 1с - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ високих густина</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у обухвату плана, високих густина - до 350 становника/ha. Ово су зоне репрезентативне архитектуре објеката највишег квалитета обраде фасада са јавним карактером приземља објекта и дворишта;  Дозвољена је у целини 1-Чајетина.  У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:  - стамбени објекти са више до два стана;
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 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;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:  - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СТ 1с - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина</b>																			
<b>формирање грађевинске парцеле</b>	- за слободностојећи објекат хотела 600 m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;																		
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>																		
<b>Спратност објекта</b>	<b>Максимална дозвољена спратност објекта: П+4+Пк; (6 надземних етажа);</b> <b>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+6+Пк; (8 надземних етажа);</b>																		
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>за стамбене објекте</td> <td align="right">1,70</td> </tr> <tr> <td>за објекте хотела</td> <td align="right">3,10</td> </tr> <tr> <td>за објекте гарни хотела</td> <td align="right">2,70</td> </tr> <tr> <td>за објекте апарт хотела</td> <td align="right">2,45</td> </tr> <tr> <td>за објекте мотела и пансиона</td> <td align="right">2,10</td> </tr> <tr> <td>за објекте туристичког одмаралишта</td> <td align="right">2,30</td> </tr> <tr> <td>за објекте туристичких кућа -вила</td> <td align="right">1,75</td> </tr> <tr> <td>за објекте трговине</td> <td align="right">2,45</td> </tr> <tr> <td>за објекте пословања</td> <td align="right">2,25</td> </tr> </tbody> </table>	за стамбене објекте	1,70	за објекте хотела	3,10	за објекте гарни хотела	2,70	за објекте апарт хотела	2,45	за објекте мотела и пансиона	2,10	за објекте туристичког одмаралишта	2,30	за објекте туристичких кућа -вила	1,75	за објекте трговине	2,45	за објекте пословања	2,25
за стамбене објекте	1,70																		
за објекте хотела	3,10																		
за објекте гарни хотела	2,70																		
за објекте апарт хотела	2,45																		
за објекте мотела и пансиона	2,10																		
за објекте туристичког одмаралишта	2,30																		
за објекте туристичких кућа -вила	1,75																		
за објекте трговине	2,45																		
за објекте пословања	2,25																		
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;																		
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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;																		
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,40 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле, комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 0,90 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,40 m;																		

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у обухвату плана, 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 грађење

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>		
	објекта следеће намене: - стамбени објекти са више од два стана;	
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;	
<b>Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објекта прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објекта остале намене;	
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за слободностојећи објекат хотела 600 m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: : П+4+Пк; (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+6+Пк; (8 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за стамбене објекте	1,60
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	2,70
	за објекте апарт хотела	2,45
	за објекте мотела и пансиона	2,10
	за објекте туристичког одмаралишта	2,30
	за објекте туристичких кућа -вила	1,75
	за објекте трговине	2,45
	за објекте пословања	2,35
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>	
	прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, односно грађевинског комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;

<b>СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	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 је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално два стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од два стана;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парпетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</i>
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина : П+4+Пк; (6 надземних етажа);  Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине : П+3+Пк; (5 надземних етажа);

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља</b>		
	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела у насељу Чајетина: П+6+Пк; (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван насеља Чајетине: П+5+Пк; (7 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	1,40
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	2,70
	за објекте апарт хотела	2,45
	за објекте мотела и пансиона	2,10
	за објекте туристичког одмаралишта	2,30
	за објекте туристичких кућа - вила	1,50
	за објекте трговине	2,45
	за објекте пословања	2,25
<b>Индекс изграђености грађевинске парцелеу ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте	1,20
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,50
	за објекте апарт хотела	2,25
	за објекте мотела и пансиона	1,90
	за објекте туристичког одмаралишта	2,10
	за објекте туристичких кућа - вила	1,30
	за објекте трговине	2,25
	за објекте пословања	2,05
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p> <p>препука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20 m;</p> <p>Није дозвољено ограђивање комплекса, стакленим, зиданим, или бетонским оградама;</p>	

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	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.

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>		
	<p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално два стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од два стана;</li> </ul>	
<b>Компатибилна намена</b>	<p>За парцеле преко 600 m<sup>2</sup> могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> </ul>	
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;</p>	
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;</li> </ul>	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p><i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парпетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</i></p>	
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина : П+4+Пк; (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине : П+3+Пк; (5 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела у насељу Чајетина: П+6+Пк; (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван насеља Чајетине: П+5+Пк; (7 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте	1,20
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,50
	за објекте апарт хотела	2,25
	за објекте мотела и пансиона	1,90
	за објекте туристичког одмаралишта	2,10
	за објекте туристичких кућа - вила	1,30
	за објекте трговине	2,25

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>		
	за објекте пословања	2,05
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	1,00
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,00
	за објекте апарт хотела	1,90
	за објекте мотела и пансиона	1,60
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,70
	за објекте туристичких кућа - вила	1,00
	за објекте трговине	1,80
	за објекте пословања	1,70
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m;</p> <p>Могуће је ограђивање комплекса комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;</p>	

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактнoг насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактнoг насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално два стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од два стана;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>За парцеле преко 600 m<sup>2</sup> могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> </ul>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља</b>		
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;	
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m <span style="float: right;">3,0 m;</span> - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m <span style="float: right;">1,0 m;</span>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+3+Пк; (5 надземних етажa); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+2+Пк; (5 надземних етажa); Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажa); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван Парка природе: П+4+Пк; (6 надземних етажa);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	1,00
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	1,75
	за објекте апарт хотела	1,65
	за објекте мотела и пансиона	1,40
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,50
	за објекте туристичких кућа - вила	1,15
	за објекте трговине	1,60
	за објекте пословања	1,50
	за објекте спорта	0,90
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте у зони Парка природе у III степену заштите	0,80 0,60
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	1,55
	за објекте апарт хотела	1,45



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља</b>		
	за објекте мотела и пансиона	1,20
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,30
	за објекте туристичких кућа - вила	0,95
	за објекте трговине	1,40
	за објекте пословања	1,30
	за објекте спорта	0,70
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: 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, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 1,20 m, и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;	

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	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 грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално два стана; - стамбени објекти са више од два стана;
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 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; - пољопривредни објекти мањих капацитета (до 600 m <sup>2</sup> );
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>		
	објекта у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:</i> - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m                      3,0 m; - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m                      1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+3+Пк; (5 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван Парка природе: П+4+Пк; (6 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	0,80
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	1,75
	за објекте апарт хотела	1,45
	за објекте мотела и пансиона	1,30
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,40
	за објекте туристичких кућа - вила	0,95
	за објекте трговине	1,45
	за објекте пословања	1,35
	за објекте спорта	0,85
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте	0,70
	у зони Парка природе у III степену заштите	0,60
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	1,55
	за објекте апарт хотела	1,35
	за објекте мотела и пансиона	1,10
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,20
за објекте туристичких кућа - вила	0,75	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>		
	за објекте трговине	1,25
	за објекте пословања	1,15
	за објекте спорта	0,65
	за објекте пољопривреде	1,0 m <sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m <sup>2</sup> парцеле
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: 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, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине од 0, 90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;	

<b>СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина</b>	
<b>Претежна намена</b>	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 је грађење објеката следеће намене:  - стамбени објекти са максимално два стана; - стамбени објекти са више од два стана;
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 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; - пољопривредни објекти; - спортских игралишта и дворана;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:  - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

**СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина**

<b>формирање грађевинске парцеле</b>	- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	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;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+1+Пк; (3 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван Парка природе: П+3+Пк; (5 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	0,65
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	1,55
	за објекте апарт хотела	1,10
	за објекте мотела и пансиона	0,90
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,95
	за објекте туристичких кућа - вила	0,85
	за објекте трговине	1,05
	за објекте пословања	1,00
	за објекте спорта	0,65
	за објекте пољопривреде	1,0 m <sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m <sup>2</sup> парцеле
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетина</b>	за стамбене објекте у зони Парка природе у III степену заштите	0,45
	за објекте хотела	0,60
	за објекте гарни хотела	2,90
	за објекте апарт хотела	1,35
	за објекте апарт хотела	0,90
	за објекте мотела и пансиона	0,70
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,75
	за објекте туристичких кућа - вила	0,65
	за објекте трговине	0,85
за објекте пословања	0,80	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

<b>СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина</b>		
	за објекте спорта	0,45
	за објекте пољопривреде	1,0 m <sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m <sup>2</sup> парцеле
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20 m; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, стакленим, зиданим или бетонским оградама;	

<b>СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера</b>		
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам, ниских густина, руралног карактера, традиционалне архитектуре - до 70 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана;	
<b>Компатибилна намена</b>	За парцеле преко 600 m <sup>2</sup> 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; - пољопривредни објекти; - спортских игралишта и дворана;	
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;	
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза**

**СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера**

<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 м; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 м.....1,0 м;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+2+Пк; (4 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетина: П+1+Пк; (3 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван Парка природе: П+2+Пк; (4 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	0,55
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	1,40
	за објекте апарт хотела	0,75
	за објекте мотела и пансиона	0,70
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,75
	за објекте туристичких кућа - вила	0,55
	за објекте трговине	0,75
	за објекте пословања	0,70
	за објекте спорта	0,50
	за објекте пољопривреде	1,0 м <sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 м <sup>2</sup> парцеле
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетина</b>	за стамбене објекте	0,35
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	1,20
	за објекте апарт хотела	0,55
	за објекте мотела и пансиона	0,50
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,55
	за објекте туристичких кућа - вила	0,35
	за објекте трговине	0,55
	за објекте пословања	0,50
	за објекте спорта	0,30
	за објекте пољопривреде	1,0 м <sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 м <sup>2</sup> парцеле
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева:	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

**СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера**

<b>опремљености</b>	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;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20 m; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, стакленим, зиданим или бетонским оградама;

**2.8.2. Туризам**

- Т 1 - Хотелски туризам на периферији;
- Т 2 - Здравствени туризам са спортским садржајима;
- Т 3 - Туризам са спортским и стамбеним садржајима;

**Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ**

<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста 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.);
<b>Компатибилна намена</b>	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; - пословних и административних објеката;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 500 m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу</b>	<i>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;</i>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>T 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ</b>		
суседне парцеле		
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+3+Пк; (5 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+5+Пк; (7 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,70
	за објекте апарт хотела	2,55
	за објекте мотела и пансиона	2,10
	за објекте туристичког насеља	2,30
	за објекте туристичких кућа - вила	1,45
	за објекте спорта	1,30
	за пословања и администрације	1,30
	у зони Парка природе	0,60
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: 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, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање грађевинске парцеле, жичаним, стакленим, зиданим или бетонским оградама;	

<b>T 2 – ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ СА СПОРТСКИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у виду слободностојећих и објеката за смештај високе категорије, са услугама у здравству, спортским капацитетима за тренирање и такмичење на националном и међународном нивоу; Простор и објекте градити на принципима одрживе зелене архитектуре. У оквиру комплекса могуће је постављање соларних палнела.  У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> <li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li> </ul>



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>T 2 – ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ СА СПОРТСКИМ САДРЖАЈИМА</b>		
	- базена и купалишта - аква парк;	
<b>Компатибилна намена</b>	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: - јавних објеката - пословних и административних објеката;	
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;	
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 500 m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта у зони Парка природе у III степену заштите: П+1+Пк; (3 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+4+Пк; (6 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	1,35
	за објекте апарт хотела	1,45
	за објекте мотела и пансиона	1,20
	за објекте туристичког насеља	1,30
	за објекте туристичких кућа - вила	0,85
	за објекте спорта	0,75
	за пословања и администрације	1,30
	у зони Парка природе	0,60
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>T 2 – ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ СА СПОРТСКИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Ограђивање</b>	преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле, жичаним, стакленим, зиданим или бетонским оградама;

<b>T 3 –ТУРИЗАМ СА СПОРТСКИМ И СТАМБЕНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у виду слободностојећих и објеката за смештај високе категорије, са услугама у здравству, спротским капацитетима за тренирање и такмичење на националном и међународном нивоу; Простор и објекте градити на принципима одрживе зелене архитектуре. У оквиру комплекса могуће је постављање соларних палнела.  У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> <li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li> <li>- базена и купалишта - аква парк;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- јавних објеката</li> <li>- пословних и административних објеката;</li> <li>- стамбени објекти;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 500 m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+4+Пк; (5 надземних

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>T 3 –ТУРИЗАМ СА СПОРТСКИМ И СТАМБЕНИМ САДРЖАЈИМА</b>		
	етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за стамбене објекте	1,40
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,40
	за објекте апарт хотела	2,20
	за објекте мотела и пансиона	1,80
	за објекте туристичког насеља	1,50
	за објекте туристичких кућа - вила	1,35
	за објекте спорта	2,05
	за пословања и администрације	1,90
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 0,90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;	

**2.8.3. Систем центара**

Систем центара чине:

- Ц 1 - Градски центар;
- Ц 2 - Локални центар;
- Ц 3 - Тржни центар;

<b>Ц 1 – ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Градски центри су простори претежно намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор у обухвату плана.  У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објеката трговине;</li> <li>- пословних и административних објеката;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће</li> <li>- објеката јавних намена;</li> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	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:

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>Ц 1 – ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>		
	- објекти јавних намена;	
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;	
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за слободностојећи објекат хотела 600 m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+1+Пк; (3 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	1,60
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	2,70
	за објекте апарт хотела	2,45
	за објекте мотела и пансиона	2,10
	за објекте туристичких кућа - вила	1,75
	за објекте трговине	2,45
	за објекте пословања	2,25
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте	1,40
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,50
	за објекте апарт хотела	2,35
	за објекте мотела и пансиона	1,90
	за објекте туристичких кућа - вила	1,55
	за објекте трговине	2,25
	за објекте пословања	2,05

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>Ц 1 – ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је уређење грађевинске парцеле зеленилом висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле дрвеним, жичаним, стакленим, зиданим или бетонским оградама;

<b>Ц 2 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Локални центри су простори намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор који су у функцији задовољења потреба становања и туризма ван центра Златибора. Локални центри се формирају у циљу приближавања насељских функција свим корисницима.  У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта трговине;</li> <li>- пословних и административних објеката;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће</li> <li>- објекти спорта и рекреације;</li> <li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта јавних намена;</li> <li>- пољопривредни објекти мањих капацитета (до 600 m<sup>2</sup>) <b>ван просторних јединица са режимом III степена</b> заштите;</li> <li>- складишта;</li> <li>- индустријске зграде;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>- за слободностојећи објекат хотела 600 m<sup>2</sup></li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>Ц 2 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР</b>		
	Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+3+Пк; (5 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела у насељу Чајетина: П+5+Пк; (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван насеља Чајетине: П+4+Пк; (6 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за стамбене објекте	1,20
	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	2,00
	за објекте апарт хотела	1,90
	за објекте мотела и пансиона	1,65
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	-
	за објекте туристичких кућа - вила	1,20
	за објекте трговине	2,00
	за објекте пословања	1,90
	за објекте спорта	1,20
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за стамбене објекте	1,20
	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	2,80
	за објекте апарт хотела	1,70
	за објекте мотела и пансиона	1,25
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	-
	за објекте туристичких кућа - вила	1,00
	за објекте трговине	1,80
	за објекте пословања	1,70
	за објекте спорта	1,00
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,	
<b>Минимални степен комуналне</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак,	

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>Ц 2 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>опремљености</b>	прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење грађевинске парцеле зеленилом висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

<b>Ц 3 – ТРЖНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Тржни центри су простори јавног карактера, у центру насеља Чајетина са карактеристичним физичким структурама намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор.  У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта трговине;</li> <li>- пословних и административних објекта;</li> <li>- угоститељских објекта за исхрану и пиће;</li> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта јавних намена;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:</b>	Није могућа изградња више објекта на парцели;
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Парцелацију ускладити са постојећим стањем на терену уз придржавање следећих правила: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за објекте у низу границу парцеле формирати између објекта, 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;</li> <li>- за слободностојеће објекте границу парцеле формирати на подједнаком одстојању од објекта и до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле;</li> </ul> Минимална површина парцеле и минимална ширна фронта дефинисана је претходним правилом парцелације
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	За објекте задње у низу, границу парцеле на слободној страни објекта формирати на мин 1,0 m од објекта;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2; (3 надземних етажа);
<b>Степен заузетости</b>	Максимални степен заузетости парцеле 100 %;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>Ц 3 – ТРЖНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Зеленило</b>	Није неопходно обезбеђивање зеленила на парцели;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле дрвеним, жичаним, стакленим, зиданим или бетонским оградама; Могуће је уређење грађевинске парцеле зеленилом висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

**2.8.4. Радна зоне**

- РЗ 1 Радна зона;
- РЗ 2 Експлоатационо поље магнезита

<b>РЗ 1 РАДНА ЗОНА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Радне зоне су делови насеља намењени за индустријску производњу који поред делатности које не изазивају еколошке утицаје на окружење и животну средину, могу имати и делатности које изазивају еколошка оптерећења.  То су по правилу комплекси са више објеката, заједничком инфраструктуром (интерне саобраћајнице, електрични водови, водовод, канализација телекомуникације и друго). У оквиру ове намене могуће је обављање активности и делатности: металопрерађивачке индустрије, прехранбене индустрије, већих складиштених објеката и слично. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- индустријске зграде;</li> <li>- складишта;</li> <li>- резервоари и силоси;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти јавних намена;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- пословни и административни објекти;</li> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- изузетно становање у периферним зонама (рурално)</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;



**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>РЗ 1 РАДНА ЗОНА</b>		
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400 m <sup>2</sup> ; - за слободностојећи објекат хотела 600 m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле: - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m <span style="float: right;">3,0 m;</span> - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m <span style="float: right;">1,0 m;</span>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта у насељу Чајетина: П+3+Пк; (5 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност објекта ван насеља Чајетине: П+2+Пк; (4 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела у насељу Чајетина: П+5+Пк; (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте хотела ван насеља Чајетине: П+4+Пк; (6 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле у насељу Чајетина</b>	за објекте хотела	3,10
	за објекте гарни хотела	2,00
	за објекте апарт хотела	1,90
	за објекте мотела и пансиона	1,65
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,75
	за објекте туристичких кућа - вила	1,20
	за објекте трговине	2,00
	за објекте пословања	1,90
	за стамбене објекте	0,65
	за објекте спорта	1,10
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле ван насеља Чајетине</b>	за објекте хотела	2,90
	за објекте гарни хотела	1,80
	за објекте апарт хотела	1,70
	за објекте мотела и пансиона	1,45
	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,55
	за објекте туристичких кућа - вила	1,00
	за објекте трговине	1,90
	за објекте пословања	1,70
	за стамбене објекте	0,55

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>РЗ 1 РАДНА ЗОНА</b>	
	за објекте спорта <span style="float: right;">0,90</span>
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: 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, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,80 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 0,90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,80 m;;

**РЗ 2 - Експлоатационо поље магнетита.**

За изградњу и уређење објеката у оквиру Експлоатационог поља магнетита обавезна је израда Плана детаљне регулације. Правила грађења и уређења за експлоатационо поље магнетита утврђују се на основу Закона и Правилника која уређују ову област.

**2.8.5. Спорт и рекреација остале намене**

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

У оквиру планског подручја дефинисане површине остале намене за спорт и рекреацију су:

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

<b>СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти спорта и рекреације;</li> <li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li> <li>- базена и купалишта - аква парк;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- угоститељски објекти за смештај исхрану и пиће;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра,</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	
	спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему. Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m <sup>2</sup> . Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m <sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања као и свака намена која са било ког аспекта може угрожити животну средину и основну намену зоне;
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m    3,0 m; - са прозорским парапетом вишим од 1,6 m    1,5 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2; (3 надземних етажа);
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,30
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 2,20 m; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле зиданим, стакленим или бетонским оградама;

<b>СП2 СПОРТСКИ КОМПЛЕКС – „СПРИНГС“</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - спортских терена и игралишта на отвореном; - спортских објеката и затворених спортских дворана; - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СП2 СПОРТСКИ КОМПЛЕКС – „СПРИНГС“</b>																			
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања;</li> <li>- угоститељски објекти за исхрану и пиће;</li> <li>- угоститељски објекти за смештај;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p>																		
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	<p>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);</p>																		
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;</p>																		
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 400 m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12,0 m;</li> </ul>																		
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p><i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m <span style="float: right;">3,0 m;</span></li> <li>- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m <span style="float: right;">1,0 m;</span></li> </ul>																		
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта: П+1; (2 надземних етажа);</p>																		
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>за стамбене објекте</td> <td align="right">1,00</td> </tr> <tr> <td>за спортске објекте</td> <td align="right">1,00</td> </tr> <tr> <td>за објекте хотела</td> <td align="right">2,90</td> </tr> <tr> <td>за објекте гарни хотела</td> <td align="right">2,00</td> </tr> <tr> <td>за објекте апарт хотела</td> <td align="right">1,90</td> </tr> <tr> <td>за објекте мотела и пансиона</td> <td align="right">1,60</td> </tr> <tr> <td>за објекте туристичког насеља / одмаралишта</td> <td align="right">1,70</td> </tr> <tr> <td>за објекте туристичких кућа - вила</td> <td align="right">1,10</td> </tr> <tr> <td>за објекте трговине</td> <td align="right">1,80</td> </tr> </tbody> </table>	за стамбене објекте	1,00	за спортске објекте	1,00	за објекте хотела	2,90	за објекте гарни хотела	2,00	за објекте апарт хотела	1,90	за објекте мотела и пансиона	1,60	за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,70	за објекте туристичких кућа - вила	1,10	за објекте трговине	1,80
за стамбене објекте	1,00																		
за спортске објекте	1,00																		
за објекте хотела	2,90																		
за објекте гарни хотела	2,00																		
за објекте апарт хотела	1,90																		
за објекте мотела и пансиона	1,60																		
за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,70																		
за објекте туристичких кућа - вила	1,10																		
за објекте трговине	1,80																		

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СП2 СПОРТСКИ КОМПЛЕКС – „СПРИНГС“</b>		
	за објекте пословања	1,70
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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;	
<b>Архитектонско обликовање</b>	Потребно је посебно водити рачуна о оријентацији која пружа добре визууре, осунчаност и сл. Објекте градити у складу са архитектуром поднебља: планински стил инспирисан традиционалним градитељством, са природним материјалима и у волуменима који су примерени структури амбијента – морфологији, биљном покривачу и сл. Фасаде формирати уз примену дрвета и камена у приближном процентуалном односу 50 % : 50 %;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 2,20 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 0,90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,80 m;	

<b>СП3 РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>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.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- спортских терена и игралишта на отвореном;</li> <li>- шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије;</li> <li>- угоститељски објекти за исхрану и пиће;</li> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p> <p>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;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СПЗ РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i> - са прозорским парпетом нижим од 1,6 m                      3,0 m; - са прозорским парпетом вишим од 1,6 m                      1,5 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2; (3 надземних етажа);
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,10
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева 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, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 2,20 m; Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле зиданим, стакленим или бетонским оградама;

<b>СП4 РЕКРЕАЦИЈА</b>	
<b>Претежна намена</b>	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 објеката. У оквиру планиране претежне намене могуће је уређење простора: - шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом ( <u>Образовне путање, Стазе за бициклизам, Стазе за зимске спортове, Стазе уз речне токове</u> ); - надстрешнице, одморишта и склоништа од природног материјала;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>СП4 РЕКРЕАЦИЈА</b>	
	- излетишта са уређеним простором за припремање хране (уређени простори за роштиљ, дрвеним столовима и столицама, посудама за отпатке и чесмом)
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <p>- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице;</p> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објеката пратеће намене је 150 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 150 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p> <p>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;</p>
<b>Услови за уређење простора за рекреацију</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600 m<sup>2</sup>;</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;</p>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p><i>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:</i></p> <p>- са прозорским парпетом нижим од 1,6 m    3,0 m;</p> <p>- са прозорским парпетом вишим од 1,6 m    1,5 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,05
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева препорука: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>Није дозвољено ограђивање грађевинске парцеле дрвеним, жичаним, стакленим, зиданим или бетонским оградама;</p> <p>Могуће је уређење грађевинске парцеле зеленилом висине до 0,80 m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;</p>

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

<b>ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ</b>		
<b>Намена објеката</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - верски објекти;	
<b>Компатибилна намена</b>	На парцелама већим од 1000 m <sup>2</sup> могуће је грађење објеката и површина компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта претежне намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - административни објекти;	
<b>Типологија објеката</b>	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је: 800,00 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 15,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<i>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;</i>	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објеката: - мах спратност: П+2 (три надземне етаж);	
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - мах 60 %;	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за стамбене објекте	0,80
	за објекте хотела	0,60
	за објекте пословања	0,60
<b>Могућност грађења других објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Минимално одстојање објеката прописана су у поглављу 2.7. Општа правила уређења и правила грађења површина и објеката остале намене;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	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;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,50 m; Могуће је ограђивање грађевинске парцеле комбинованом оградом, делом нетранспарентном (зиданом или бетонском) до висине 0,90 m и делом транспарентном (зеленом или жичаном) до висине 1,50 m;	



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **2.8.7. Пољопривреда**

Простор одређен овим планом за пољопривреду се може се користи за примарну пољопривредну производњу. Забрањено је коришћење обрадивог пољопривредног земљишта I, II, III, IV и V катастарске класе у непољопривредне сврхе, осим уколико то захтева општи интерес.

На просторима намењеним пољопривреди, осим у зонама у којима је режимом заштите II (другог) и III(трећег) степена, забрањена градња, у складу са Законом, дозвољена је изградња:

- објеката у функцији пољопривреде – изградња појединачних економских и пословних објеката у функцији примарне пољопривредне производње, као и објеката складиштења и прераде пољопривредних производа, помоћних објеката у функцији пољопривреде - гараже, кошеви, амбари, оставе, надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила и слично;
- стамбених објеката пољопривредног домаћинства;
- економских објеката пољопривредног домаћинства;
- објеката у функцији сточне пијаце, сточних сајмова и изложби;
- објеката инфраструктуре и саобраћајница на земљишту нижих бонитетних класа;
- станица за напајање течним горивом и гасних станица;

У зонама са режимом заштите природе II(другог) и III(трећег) степена на пољопривредном земљишту дозвољена је само реконструкција и доградња постојећих стамбених и економских објеката пољопривредних домаћинстава.

#### **Правила грађења за објекте у функцији пољопривреде:**

- Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m<sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m<sup>2</sup> парцеле;
- индекс изграђености 0,60;
- индекс заузетости 30 %;
- Пољопривредне зграде за узгој стоке не могу се планирати у насељу. Минимална удаљеност објеката за интензивни узгој стоке, перади и крзнаша од грађевинског подручја насеља износи 500,0 m (не односи се на стакленике и пластенике и објекте неинтензивног узгоја);
- Објекти за интензивни узгој стоке, перади и крзнаша које имају преко 50 условних грла се не могу градити на заштићеним подручјима природе и на подручју водозаштитних зона (у деловима где постоје утврђени обухвати и режими санитарне заштите, односи се на забрану градње у зони непосредне заштите и зони уже заштите), а минимално заштитно одстојање од изворишта водоснабдевања је 800,0 m.
- Под неинтензивним пољопривредним активностим се сматрају сви облици узгоја који не подлежу субвенцијама и категорији рентабилних активности, према капацитету, а у складу са важећим и опште прихваћеним стандардима.
- Дозвољена је изградња следећих објеката: магацини репроматеријала, објекти за смештај пољопривредне механизације, стакленици, пластеници, рибњаци, сушаре за воће и поврће, хладњаче и сл.(у зони еколошке пољопривредне производње);

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

објеката за финалну прераду пољопривредних производа (у зони интензивне пољопривредне производње); објеката намењених за интензиван узгој стоке, фарме, кланице итд. (у зони интензивне сточарске производње) и свих осталих објеката који функционално одговарају планираној намени.

- Минимална површина комплекса за: интензивну сточарску производњу је 10,0 ha, за интензивну ратарску производњу је 5,0 ha, за интензивни узгој воћа и поврћа је 2,0 ha. Објекти намењени пољопривредној производњи су слободностојећи објекти или групације слободностојећих објеката међусобно функционално повезаних.
- Дозвољена спратност објеката је По+П+Пк са висинама које одговарају технолошким захтевима самог објекта, односно комплекса, изузетно је дозвољена градња објеката спратности П+1, дозвољена је изградња и коришћење свих подрумских етажа. Објекте пројектовати у складу са наменом и предвиђеним технолошким поступком од одговарајућих материјала, кровови објеката су минимално двоводни, са нагибом који одговара климатским условима.
- Остала правила за изградњу ових објеката утврђују се према потреби урбанистичким пројектом.

### ***Правила грађења за стамбене објекте пољопривредног домаћинства***

На пољопривредном земљишту може се организовати пољопривредно домаћинство и то са стамбеним и економским двориштем на парцели.

- Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m<sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m<sup>2</sup> парцеле;
- индекс изграђености 0,60;
- индекс заузетости 30 %;
- Стамбено двориште садржи: објекте за становање и помоћне објекте уз стамбени објекат (летња кухиња, гаража, остава, надстрешница, септичке јаме, бунари, оgrade и слично,).
- Растојање грађевинске од регулационе линије за нови слободностојећи објекат најмање 5,0 m метара, с тим да се растојање може другачије одредити кроз Локацијске услове.
- За стамбене објекте који имају индиректну везу са јавним путем, преко приватног пролаза, растојање од регулационе линије одређује се Локацијским условима;
- Најмање дозвољено растојање габарита стамбеног објекта и линије суседне парцеле износи 4,0 m;
- Максимална спратност објеката за смештај људи је П+1+Пк.
- Објекте градити од одговарајућих материјала уз уважавање традиционалних форми,
- кровови објеката су минимално четвороводни, са нагибом који одговара климатским условима.

### ***Правила грађења за економске објекте пољопривредног домаћинства***

Економски објекти у економском дворишту су производни објекти за прераду пољопривредних производа и објекти за складиштење пољопривредних производа: пушнице, сушнице, кош, амбар, магацин хране, објекти за смештај стоке (сточне стаје -

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници и објекти намењени исхрани стоке и сл).

Помоћни објекти уз економске објекте су гараже или надстрешнице за пољопривредну механизацију, машине и возила, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл.

- Максимална бруто површина ових објеката утврђује се према односу 1,0 m<sup>2</sup> БРГП објекта на 50,0 m<sup>2</sup> парцеле;
- индекс изграђености 0,60;
- индекс заузетости 30 %;
- Положај, локацију и габарит економског објекта прилагодити просторним могућностима економског дворишта, обезбедити лак приступ и добру организацију економског простора и везу са другим објектима.
- Локацијским условима утврђује се позиција економских и помоћних објеката у односу на грађевинску линију уз примену најмањих дозвољених растојања у овим правилима.
- Растојања за нове помоћне и економске објекте у односу на границу суседне парцеле када се економски објекти и економско двориште суседних парцела, непосредно додирују, износи најмање 1,5 m.
- Када се економско двориште једне парцеле непосредно наслања на стамбено двориште друге парцеле (за нове објекте), примењују се правила о међусобној удаљености објеката.
- Међусобна удаљеност објеката износи од стамбеног објекта до сточне стаје, најмање 15,0 m, од стамбеног објекта до ђубришта и пољског клозета најмање 20,0 m.
- Друга међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од облика организације економског дворишта, уз услов да "прљави" објекти буду орјентисани тако да доминантни ветрови дувају од "чистих" објеката.
- Живи извор воде на парцели мора бити на вишој коти од ђубришта и пољског клозета, а најмање растојање износи 20,0 – 25,0 m.
- Пољопривредне објекте већег и значајнијег капацитета са ратарском, повртарском (пластеници, стакленици) и сточарском производњом (фарме) могуће је лоцирати у свим атарима сеоских насеља, у зависности од физичко–географских фактора и стриктно поштовање предвиђених правила, којима се дефинише уређење простора и изградња објеката.

### **Правила грађења за објекте инфраструктуре и саобраћајница**

Користити правила грађења дефинисана у делу 2.5.8 Инфраструктура

За изградњу на пољопривредном земљишту препоручује се израда урбанистичког пројекта за све објекте или групе објеката за потребе интензивног сточарства, ратарства, повртарства, воћарства и осталих облика интензивне пољопривреде, који функционално обухватају више од 2,0 ha, изузетно се може предложити израда и за мање обухвате у зависности од степена технолошке сложености, потребне инфраструктуре и могућих утицаја на стање животне средине и окружење.

#### **2.8.8. Шуме**

Простор намењен за шуме се користи за општекорисне функције заштите и унапређења животне средине и примарну производњу шумског дрвећа.

На шумском земљишту је забрањена изградња. Дозвољена је изузетно изградња:

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- објеката у функцији шумске привреде и ловства, објеката за одржавање и експлоатацију шума (шумске куће);
- објеката у функцији туризма
- објеката у функцији рекреације;
- објеката инфраструктуре и саобраћајница (приступни и шумски путеви, уређене стазе за кретање у природи);

**Изградња објеката у функцији туризма, рекреације и ловства** реализује се на парцелама које имају основне инфраструктурне претпоставке и то на основу претходно урађеног Урбанистичког пројекта, у складу са правилима грађења утврђеним у овом Плану. За изградњу објеката у функцији ловства, туризма и рекреације на шумском земљишту потребно је прибавити сагласност министарства надлежног за послове шумарства

**Изградња отворених садржаја у функцији рекреације** на шумском земљишту (шумске пешачке или трим-стазе, видиковци, пунктови за одмор, настрешнице и сл.) може се реализовати директно на основу одредби овог Плана, уколико такви објекти не захтевају посебне инфраструктурне услове.

**Изградња објеката инфраструктуре** врши се у складу са правилима уређења и грађења за ту врсту објеката. Изградњу објеката инфраструктуре на шумском земљишту могуће је реализовати директно на основу одредби овог Плана, под условом да се трасе инфраструктуре воде парцелама некатегорисаних, шумских или јавних путева. У случају изградње на земљишту ван ових парцела директно спровођење је према Закону. Изградња објеката/комплекса за коришћење обновљивих извора енергије (постројења биомасе и сл.) на шумском земљишту реализује се у складу са правилима, стандардима и нормативима за ову врсту објеката и уз претходно прибављену сагласност министарства надлежног за послове шумарства.

*Правила за изградњу објеката у функцији ловства, туризма и рекреације на површинама које које нису у режиму заштите II (другог) и III(трећег) степена:*

- минимални ниво инфраструктурне опремљености је: приступ јавном путу, прикључење на електроенергетску мрежу, интерни систем водовода и канализације (бунар и водонепропусна септичка јама).
- Грађевинска линија на мин 5,0 m од спољне ивице путног појаса (локалног и некатегорисаног пута,
- максимални индекс заузетости парцеле је 25%, а максимални индекс изграђености 0,3;
- максимални проценат заузетости земљишта свим изграђеним садржајима (објекти, приступне, манипулативне, паркинг-површине и сл.) је 40%;
- максимална површина парцеле је 15,0 ари;
- спратност објеката максимално П+1;
- максимално примењивати природне материјале (дрво, камен, шиндра и др.) и традиционалне форме;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- максимално задржати постојеће зеленило на парцели. Партер обрадити применом природних материјала;
- Потребна је процена о потреби израде елабората заштите животне средине.
- Обавезна израда Урбанистичког пројекта;

*Отворени садржаји*- партерни објекти (видиковци, пунктови за одмор, настрешнице и сл.) могу бити површине до 40,0 m<sup>2</sup>,

Обавезна је употреба природних материјала и традиционалних форми.

За формирање ветрозаштитних појасева у коридорима саобраћајница и пољозаштитних појасева на пољопривредном земљишту, препоручује се минимална ширина од 10,0 m на угроженим локалитетима.

### **2.8.9. Воде**

Земљиште намењено овим планом за воде могу се користити у за одржавање и унапређење водног режима у складу са Законом о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016 и 95/2018) и актима донетим на основу овог закона, а посебно за:

- 1) изградњу, реконструкцију и санацију водних објеката;
- 2) одржавање корита водотока и водних објеката;
- 3) спровођење мера које се односе на уређење водотока и заштиту од штетног дејства вода, уређење и коришћење вода и заштиту вода.

Обавезно је поштовање правила која се односе на зоне заштите водоизворишта.

Уз сагласност управљача водно земљиште може да се, у складу са законским актима, користи и за:

- 1) изградњу и одржавање линијских инфраструктурних објеката;
- 2) изградњу и одржавање објеката намењених одбрани државе;
- 3) изградњу и одржавање објеката за коришћење природних купалишта и за спровођење заштитних мера на природним купалиштима;
- 4) изградњу и одржавање објеката за производњу електричне енергије коришћењем водних снага;
- 5) обављање привредне делатности;
- 6) спорт, рекреацију и туризам;
- 7) обављање пољопривредне делатности;

За појединачну изградњу објеката, реконструкцију постојећих објеката и извођење других радова који могу трајно, повремено или привремено утицати на промене у водном режиму, према Закону о водама, потребно је прибављање водних услова за израду техничке документације којима се прописују технички и други услови у погледу уређења водотока и заштите од штетног дејства вода, уређења и коришћења вода и заштите вода од загађивања, као и други услови од значаја за управљање водама, сагласно Закону о водама.

Забрањује се: вршење радњи које могу оштетити корита и обале водних токова и објеката за уређење водних токова и заштиту од штетног дејства вода; градња објеката на начин који омета протицање воде и леда и смањује пропусну моћ корита; садња дрвећа, копање бунара, ровова и паралелних канала дуж одбрамбеног насипа; мењање или пресецање токова подземних, минералних и термалних вода; коришћење ђубрива или средстава за заштиту биља у обалном појасу; изградња водопропусних септичких јама; одлагање чврстог отпада, опасног и штетног материјала; у влажним и воденим екосистемима забрањене су радње, активности и делатности којима се угрожава хидролошка појава или опстанак и очување биолошке разноврсности, у складу са

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

важећим Законом о заштити природе и условима надлежне службе заштите.

Дозвољава се: изградња објеката јавне инфраструктуре (преносне и дистрибутивне електроенергетске и телекомуникационе мреже, локалног водовода и др.), у складу са законом; спровођење мера очувања, унапређења и презентације природних и створених вредности; изградња хидротехничких објеката, објеката за коришћење вода, уређење водотока и спровођење заштитних мера на природним купалиштима, у складу са законом; изградња објеката за заштиту вода од загађења, у складу са законом; предузимање радњи ради заштите људи, животиња и имовине; коришћење за пољопривредну производњу и спортско-рекреативне отворене површине.

Условљава се: подужно вођење деоница саобраћајних и инфраструктурних система - извођењем линијских одбрамбених система за заштиту од поплавних вода и прикупљање атмосферских вода са сепараторима нафтних деривата; регулација водотока у зони насеља - примереном повезивању насеља са акваторијом; вођење линијских и комуналних инфраструктурних система на преласку плавних зона - диспозиционим и висинским решењем које их штити од поплавних вода; изградња малих хидроелектрана - неугрожавањем изворишта и еколошких функција водотока, обезбеђивањем гарантованих еколошких протока низводно од захвата и др.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

---

### **3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

#### **3.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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 развоја 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;

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

- максимално очување аутохтоности предеоног 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;

#### **3.1.1. Скраћени приказ стања и квалитета животне средине**

На основу категоризације квалитета животне средине, за РПП Златиборског и Моравичког округа, планско подручје 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 канализације отпадних вода, неадекватном употребом агрохемијских средстава, туристички комплекси, 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.

#### **3.1.2. Мере заштите животне средине**

Мере заштите природних вредности и животне средине обухватају:

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом,
- заштиту природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже,

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- заштиту биодиверзитета, природних добара и реткости,
- заштиту биодиверзитета и објекта геонаслеђа,
- заштиту природних предеоно-пејзажних вредности,
- током реализације Пројеката дозвољени су минимални утицаји на животну средину искључиво реверзибилног карактера,
- обавезна су претходна испитивања и припрема терена за потребе реализације објекта, пратећих садржаја и инфраструктуре у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачких и шумских станишта и биодиверзитета,
- обавезно је максимално уклапање планираних структура у специфични контекст окружења,
- обавезно је 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 обавезна је процена могућих појединачних и синергетских утицаја на капацитет и квалитет природних вредности, природних добара и животне средине, и покретање процедуре процене утицаја пројекта 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),
- обавезну имплементацију планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контролу и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката,
- обавезно је картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске травно-пашњачке и шумске вегетације,
- дозвољене су минималне интервенције у зони заштитног зеленила које обезбеђују преобликовање високог зеленила,
- при партерном уређењу простора планираних објекта максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних материјала,
- изградња планираних објекта могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите,
- обавезно је приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа,
- 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,
- обавезан је предtretман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајно-манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти,
- обавезна је ревитализација свих потенцијално еродибилних терена на микролокацијском нивоу, зонама утицаја шире просторне целине,
- обавезна је заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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;

Планирани развој одрживог туризма специјализованог подцентра садржи критеријуме, услове и мере за контролу и смањење утицаја туристичког промета на животну и природну средину, а пре свега на нарушавање осетљивих високо-планинских аутохтоних екосистема, односно на коришћење тешко обновљивих ресурса, природних вредности и заштићених природних добара.

Планирани туристички подцентар представља предлог и добро понуђено решење одрживог туризма. Реализоваће се у складу са условима и мерама заштите животне средине, социјалног и економског интегритета и унапређивања природних, створених и културних вредности на трајној основи. Услов за реализацију туристичког подцентра је пословање уз примену и поштовање принципа одрживог развоја, пословање на савремен начин уз преузимање одговорности за очување природе, природних вредности и животне средине. Главни циљ предложене реализације је да се корисницима и посетиоцима простора омогући одмор, уживање и стицање знања о природи, природним, културним и историјским карактеристикама и вредностима Златибора уз очување његовог интегритета, подстицање економског развоја и благостање локалне заједнице и континуиран развој процеса унапређивања система заштите природе.

### **Заштита ваздуха**

*Опште мере заштите ваздуха* које је неопходно спровести су:

- 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 и 93/12) 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:

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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:

- уређивањем обале реке Обудојевце – 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 заштити вода („Службени гласник РС“ бр. 30/10 и 93/12);
- 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 кроз мере:

- забране неконтролисаног испуштања отпадних вода;
- забране изградње водопрпусних 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).

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

---

Зоне санитарне заштите акумулације „Златибор“ у Рибници и сливног подручја реке Црни Рзав утврђени су одговарајућом општинском Одлуком а на основу одговарајућег Елалбората о зонама санитарне заштите. У плану су графички одређене ужа и шира, односно друга и трећа зона санитарне заштите. Границу непосредне, зоне санитарне заштите није могуће једнозначно аналитички одредити на основу графичког прилога из Елабората о зонама санитарне заштите.

### **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.30/2010 и 93/2012) и Закона о изменама и допунама Закона о шумама („Службени гласник РС“, бр.89/2015) уз обавезно мишљење надлежних институција из области заштите;

### **Заштита предела**

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

Заштита и уређење предела ће се спроводити кроз:

- 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;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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:

- 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

#### **3.1.3. Еколошка валоризација простора**

Валоризација за планирани, просторно-еколошки прихватљив и одржив развој туризма заснована је на битним, опредељујућим компонентама, значајним потенцијалима, природним вредностима, постојећим и планираним условима и ограничењима:

- значај природних вредности, природних реткости и биодиверзитета;
- терени погодни за контролисану градњу;
- очувани аутохтони екосистеми и заједнице;
- удаљеност од великих извора загађивања;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 – II фаза за планирани развој одрживог туризма и достизања нивоа савременог планинског туристичког подцентра, заснована је на основним поставкама и смерницама Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010):

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

Еколошка валоризација простора у границама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II 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;

Подручје Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, вредновано према критеријумима Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина (Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010), представља јединствену просторно-еколошку целину.

**Еколошка целина** представља резултат валоризације локалитета, просторно-положајно и предеоно, са свим компаративним предностима и ограничењима условљених одредбама планова вишег реда.

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **3.1.4. Управљање отпадом**

Концепт очувања и заштите природе и животне средине захтева одрживо управљање отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/2009 и 88/2010) и Стратегијом управљања отпадом (за период 2010-2019. године, „Службени гласник РС“, бр. 29/2010) 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. ЕСО d.o.o.“. Отпад се превози до претоварног места, које се налазе на Златибору, пут ка Семегњеви, 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.

**Рециклажно двориште** - Планом је предвиђена изградња рециклажног дворишта на делу кат.парцеле бр.4590/2 КО Чајетина. За даљу разраду ове локације. У спровођењу плана, потребно је предвидети израду плана детаљне регулације. Локација рециклажног дворишта мора бити опремљена како не би имала негативан утицај на животну средину, према следећим условима:

- обезбедити локацију чврстом непропустном подлогом, како не би дошло до просипања отпадних вода ван комплекса, уз каналисање отпадних вода у прописну септичку јаму;
- локација мора бити ограда и опремљена средствима, опремом и уређајима за дојаву пожара;
- обезбедити приступ комуналним и другим возилима

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

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 2,00 m, чисте унутрашње висине 2,20 m. 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 - контејнер, запремине 1100l. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800 m<sup>2</sup> корисне површине (1000 m<sup>2</sup> 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. 98/2010), Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/2010), Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, бр. 71/2010), 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 биогаза.

**Амбалажни отпад** је неопходно третирати у свему пема Закону о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр. 36/2009).



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **3.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

На основу Улова Завода за заштиту природе Србије бр.020-2045/2 од 02.08.2021. год., предметно подручје захвата део Парка природе «Златибор», односно режиме I степена заштите (локалитет „Црни Рзав“), II степена заштите (локалитети: „Семегњевска гора“ – Црни Рзав – Чавловац“, „Бијеле воде“, „Рибничко језеро“, „Равни Торник“ и „Чигота“) и III степена заштите.

Влада Републике Србије је донела Уредбу о проглашењу Парка природе Златибор („Сл.гласник РС“, бр.91/2017).

Парк природе „Златибор“ има карактер висоравни сложене тектонске и морфолошке структуре, испресецан клисурама и кањонским долинама бројних река. Специфичност флоре и вегетације условљена је утицајем серпентинске геолошке подлоге, те се на овом подручју налазе станишта бројних ретких и угрожених биљних врста У Парку природе „Златибор“, доминирају аутохтоне шуме црног бора и мешовите шуме црног и белог бора, које су сврстане у приоритетна Natura 2000 станишта. Такође, присутне су строго заштићене врсте - муника и заштићене врсте клокочика, дрен, хајдучка опута и бреза.

Због великог богатства и разноврсности, подручје Парка природе „Златибор“, увршћено је у одабрана подручја за дневне лептире (PBA-Prime Butterfly Areas) и представља станиште значајним популацијама циљних врста лептира. Забележено је присуство око 154 врсте птица, што подручје Парка природе „Златибор“ сврстава у попис подручја за птице од изузетног националног значаја (IBAnac-68).

Уколико се у току радова наиђе на геолошко палеонтолошке или минеролошко петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно Закону о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010 и 91/2010), извођач је дужан да обавести Министарство пољопривреде и заштите животне средине, надлежно за послове заштите природе, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Према Закону о заштити природе, заштита станишта врши се спровођењем мера и активности на заштити и очувању природе, одрживом коришћењу природних ресурса и заштићених природних добара и очувањем еколошки значајних подручја (члан 16), а очување биолошке разноврсности шумских екосистема обавља се ради јачања општекорисних функција шума (члан 18). У складу са Уредбом о еколошкој мрежи (члан 3, став 1, тачка 7), одређени типови станишта од посебног значаја за очување идентификовани Правилником о типовима станишта су еколошки значајна подручја еколошке мреже Републике Србије. У Прилогу 3 наведене Уредбе дате су мере заштите елемената еколошке мреже, међу којима се истичу очување постојеће намене површина и забрана уништавања и нарушавања станишта у еколошки значајним подручјима.

Законом о заштити природе („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010 и 91/2010, чл.12) је дефинисано да је правно лице, предузетник и физичко лице, односно носилац пројекта, дужно да спроведе компензацијске мере, на основу Правилника о компензацијским мерама („Службени гласник РС“ бр. 20/2010) у заштићеном подручју или подручју еколошке мреже, у циљу ублажавања штетних последица које могу настати, или су настале реализацијом планова, основа, програма, пројеката, радова и активности.

На основу Члана 4 Уредбе, „на подручју Парка природе „Златибор“, није дозвољено

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

обављати радове и активности, за које се у складу са законом којим се уређује заштита природе, утврди да могу оштетити популације, заједнице и станишта биљних и животињских врста из члана 2. ове уредбе, нарушити природне процесе и еколошку целовитост подручја или значајно неповољно утицати на естетска и културно-историјска обележја подручја и животну средину.“

На подручју Парка природе „Златибор“ утврђују се режими заштите I, II и III степена.

На површинама на којима је утврђен режим заштите I степена спроводи се строга заштита, којом се омогућавају процеси природне сукцесије и очување станишта и животних заједница у условима дивљине.

У оквиру Улова Завода за заштиту природе, прописани су посебни услови, који се односе на локалитете са режимом заштите:

- Није дозвољена пренамена на површини локалитета са режимом заштите I степена „Црни Рзав“ (целина 9 – Семегњево), као и коришћење природних ресурса и изградња објеката;
- Није дозвољено ширење грађевинске зоне на површину локалитета са режимом заштите II степена „Семегњевска гора – Црни Рзав – Чавловац“ (целина 9 – Семегњево);
- Није дозвољено ширење грађевинске зоне на површину локалитета са режимом заштите II „Чигота“ (целина 2 – Рудине, целина 4 – Смиљански закос и целина 5 – Водице);
- Није дозвољена изградња јавних скијалишта на површини локалитета са режимом заштите II степена „Чигота“
- Није дозвољена пренамена заштићеног шумског земљишта;
- Очувати шумске екосистеме и комплексе, ливаде и пашњаке, као и природне целине које су повезане водотоцима и крајречном вегетацијом (Мали и Црни Рзав), вегетацијом поред путева и сл. Није дозвољено отварање грађевинских зона на рачун наведених ресурса;
- Изузети из грађевинских површина комплексе шума које имају заштитну, туристичку, рекреативну и еколошку функцију;
- Спречити директно и индиректно загађивање Малог и Црног Рзава и осталих водотокова уношењем супстанци, отпада и других загађујућих материја, које могу бити штетне по људско здравље, квалитет акватичних екосистема, приобалних екосистема.

Радови и активности на којима је утврђен режим заштите I степена, на основу чл. 8. Уредбе, ограничавају се на:

1. радове и активности на научна истраживања и праћење природних процеса;
2. контролисану посету у образовне, рекреативне и општекултурне сврхе, а које нису у супротности са циљевима очувања природних вредности;
3. спровођење заштитних, санационих и других неопходних мера у случају пожара, елементарних непогода и удеса, појава биљних и животињских болести и пренамножавања штеточина, уз сагласност Министарства;

### **Мере заштите еколошке мреже:**

- забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- забрањена је промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.)
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност коридора;
- планирањем намене површина, као и активним мерама заштите очувати и унапредити природне и полуприродне елементе коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
- стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета;
- предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања;
- унапредити еколошке коридоре унутар грађевинских подручја успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- на местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста;
- изван зоне становања насеља забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50 m од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока.

### ОПШТИ УСЛОВИ

- 1) Планом се дефинише обавеза очувања површинских и подземних вода, извршити идентификацију отпадних вода, решити начин њиховог пречишћавања и увести забрану упуштања у водотоке непречишћених отпадних вода;
- 2) Изградњу објеката потребно је урадити уз коришћење локалних грађевинских материјала са елементима традиционалне архитектуре - уз што мању употребу рефлектујућих материјала (стакло, метал и сл.);
- 3) У циљу постизања енергетске ефикасности објеката предвидети прописана енергетска својства и размотрити могућности коришћења обновљивих извора енергије;
- 4) Локације на којима се планира изградња објеката свести на мање површине у оквиру катастарских парцела користећи типове („павиљонски“) и начин изградње којим се заузима најмањи простор и минимално утиче на промену карактера природне средине;
- 5) Радови на изградњи и уређењу предметног простора морају бити изведени тако да не ремете постојеће подземне и површинске хидрографске везе;
- 6) Предвиђа се максимално очување и заштитити високог зеленила и вреднијих примерака дендрофлоре (појединачна стабла);
- 7) Прибавити сагласност ЈП „Србијашуме“, управљача заштићеног подручја, за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању меру;
- 8) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Уз сагласност надлежне комуналне службе, предвидети локације на којима ће се трајно депоновати неискоришћени геолошки, грађевински и остали материјал настао приликом радова;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 9) Предвидети све мере заштите у акцидентним ситуацијама уз обавезу обавештавања надлежних инспекцијских служби и установа;
- 10) Уколико се током радова наиђе на геолошко-палеонтолошке 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

### **3.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

Приликом свих радова обавезно је поштовање Закона о културним добрима („Сл. гласник РС“, бр. 71/1994, 52/11, 99/11 и 6/20).

Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

На списку евидентираних културних добара на подручју Плана налазе се:

- Чајетина, стара школа;
- Чајетина, црква Св. Илије;
- Чајетина, стара кафана;

Мере заштите у зони културног добра и добара под претходном заштитом:

- уколико се поступи по члану 29. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/1994 и 99/2011), тј. уколико у року од три године од евидентирања непокретност буде утврђена за културно добро, неопходно је применити мере заштите у складу са Законом;
- у случају објеката у категорији од интереса за заштиту који тек треба да буду евидентирани као добра која уживају претходну заштиту констатоване архитектонске, урбанистичке и амбијенталне вредности у потпуности се могу обрадити у процесу планирања применом урбане ремоделације,
- у постојећим туристичким насељима могућа је градња нових вила и пансиона као очување континуитета намене,
- у процесу градње туристичких објеката могуће је импортовање савремених стилова из најрепрезентативнијих одмаралишта у свету данас, као континуитет импортовања стилова вила из европских бања током 19. и прве половине 20. века,
- у грађењу остварити хармонију постојећег и изграђеног корпуса са природним окружењем,
- у погледу габарита и висинске регулације димензионисања вршити у односу на постојећу урбану структуру али и у односу на масе, хоризонте и акценте природног ресурса.

### **3.3. РЕЖИМИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ У ПАРКУ ПРИРОДЕ „ЗЛАТИБОР”**

Режими заштите у заштићеним подручјима генерално су уређени Законом о заштити природе и Уредбом о режимима заштите („Службени гласник РС“, број 31/12), а у Парку природе „Златибор” ближе прописани уредбом о његовом проглашењу.

Основне законске поставке заштитних режима су следеће:

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- у III степену заштите могу се вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, развој села и унапређење сеоских домаћинстава, уређење објеката културно-историјског наслеђа и традиционалног градитељства, очување традиционалних делатности локалног становништва, селективно и ограничено коришћење природних ресурса и простора уз потребну инфраструктурну и другу изградњу, као и развој туризма;

- у II степену заштите могу се вршити управљачке интервенције у циљу рестаурације, ревитализације и укупног унапређења заштићеног подручја, без последица по примарне вредности њихових природних станишта, популација, екосистема, обележја предела и објеката геонаслеђа, обављати традиционалне делатности и ограничено користити природни ресурси на одржив и строго контролисан начин;

- у I степену заштите, као зони строге заштите забрањује се коришћење природних ресурса и изградња објеката у заштићеним подручјима или његовим деловима са изворним или мало измењеним екосистемима изузетног научног и практичног значаја; обавезна је строга заштита којом се омогућавају процеси природне сукцесије и очување станишта и животних заједница у условима дивљине.

Поред забрана радова и активности које су као такве утврђене чланом 35. Закона о заштити природе, уредбом о проглашењу парка природе установљена су следећа ограничења тростепеног режима заштите:

### **1. Режим заштите III степена**

У просторним јединицама са режимом заштите III степена такође се забрањује:

- 1) образовање депонија;
- 2) слободно испуштање отпадних и загађујућих вода у водотоке;
- 3) експлоатација минералних сировина у зонама непосредне и уже заштите изворишта водоснабдевања, на подручјима или у близини подручја намењеног туризму, на подручју или у близини заштићене околине непокретних културних добара;
- 4) уништавање и сакупљање строго заштићених и заштићених биљних и животињских врста;
- 5) пустошење и крчење шума, као и чиста сеча шума, која није планирана као редован вид обнављања шума;
- 6) сеча појединачних старих стабала, импозантних дендрометријских карактеристика значајних за очување биодиверзитета и културног наслеђа;
- 7) уклањање аутохтоне вегетације;
- 8) уношење инвазивних алохтоних врста;
- 9) узнемиравање фауне и сакупљање јаја;
- 10) риболов речног и поточног рака.

Радови и активности ограничавају се на:

- 1) начин газдовања предвиђен и прописан посебним шумским основама за све газдинске јединице које су у заштићеном подручју;
- 2) изградњу енергетских објеката и мини хидроелектрана снаге максимално до 30 MW, изузимајући водотоке са изразито клисурастим и кањонским долинама (Доброселичка река, Рибница, Јабланица);
- 3) отварање нових површинских копова техничког камена унутар заштићеног подручја уколико се материјал таквих или сличних карактеристика не може наћи на подручју изван граница заштићеног подручја, а који се користи за побољшање услова живота локалне заједнице (изградња и одржавање локалних саобраћајница и сл);
- 4) риболов, у складу са прописима о заштити и одрживом коришћењу рибљег фонда;
- 5) начин газдовања на површинама на којима се истраживањима потврди присуство строго заштићених дивљих биљних и животињских врста које су ретке и угрожене и за које су потребне додатне мере заштите. Ограничења и забране дефинишу се прописивањем мера заштите у оквиру посебних услова заштите за дате врсте и њихова

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

станишта.

### 2. Режим заштите II степена

У просторним јединицама са режимом заштите II степена спроводи се активна заштита ради очувања и унапређења природних вредности, посебно кроз мере управљања популацијама дивљих биљака и животиња, одржање и побољшање услова у природним стаништима и традиционално коришћење природних ресурса.

Према чл. 7. Уредбе о проглашењу Парка природе, осим забрана радова и активности које се односе на просторне јединице са режимом заштите III степена, забрањује се и:

- 1) изградња викендица и других породичних објеката за одмор;
- 2) изградња јавних скијалишта;
- 3) изградња ветрогенератора;
- 4) изградња рударских објеката;
- 5) експлоатација минералних сировина, тресета и материјала речних корита;
- 6) привредни риболов;
- 7) изградња објеката за рециклажу и спаљивање отпада и образовање депонија отпада;
- 8) измена морфологије терена, односно извођење радова који би могли да униште или наруше геоморфолошке и хидролошке карактеристике подручја;
- 9) превођење вода и измена хидродинамичких карактеристика и режима потока и река, као и сви други радови и интервенције које могу утицати на измену хидролошког режима подземних и површинских вода;
- 10) изградња хидротехничких објеката (брана-акумулација), преграђивање и регулација водотока, као и изградња хидроелектрана на водотоцима или њиховим деловима који су клисурастог или кањонског типа или им акумулације залазе у клисурасте и кањонске делове водотока;
- 11) промена намене водног земљишта;
- 12) изградња септичких јама пропусног типа и свако испуштање отпадних и осочних вода у водотокове и земљиште;
- 13) предузимање радњи и активности које би уништиле, измениле или нарушиле геоморфолошке и хидролошке карактеристике Гостиљског и водопада Скакавац;
- 14) обављање интервенција и активности које неповољно утичу на станишта или строго заштићену дивљу врсту биљака и животиња, чије присуство је утврђено истраживањима подручја а ограничења и забране дефинишу се прописивањем мера заштите у оквиру посебних услова заштите за дате врсте и њихова станишта;
- 15) сеча и уништавање стабала мунике, као и уништавање њиховог подмлатка;
- 16) постављање табли и других обавештења на стаблима;
  
- 17) неконтролисано сакупљање лековитог биља;
- 18) паљење ватре, осим на местима одређеним за ту намену;
- 19) сваки вид риболова у изворишним деловима Катушнице, на читавом току Љубишнице, Беле реке, Доброселичке реке и на току реке Увац у границама заштићеног подручја, изузев риболова у научноистраживачке сврхе;
- 20) риболов речног и поточног рака, као и риболов на лињак и вијуницу;
- 21) све радње и активности којима се угрожава фауна риба и ремети њихов мрест, раст, исхрана и кретање;
- 22) уништавање гнезда птица и активности које доводе до узнемиравања птица у периоду размножавања (март-јул);

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 23) сакупљање и стављање у промет свих врста биљака и животиња које су дефинисане Уредбом о стављању под контролу коришћења и промета дивље флоре и фауне;
- 24) сакупљање, оштећење, хватање, убијање и узнемиравање свих врста биљака и животиња обухваћених Правилником којим се прописује проглашење и заштита строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива;
- 25) формирање мрциништа на подручју карстних седимената природног добра;
- 26) формирање позајмишта или отварање каменолома;
- 27) површинска експлоатација минералних сировина.

Радови и активности ограничавају се на:

- 1) традиционално коришћење камена, глине и другог материјала за локалне потребе;
- 2) формирање засада шумских и пољопривредних култура;
- 3) уношење врста страних за дивљи биљни и животињски свет регије у којој се налази заштићено подручје;
- 4) извођење геолошких истраживања која подразумевају израду истражних објеката (бушотине, раскопи, усеци, засеци и сл), осим бушотина које служе за водоснабдевање становништва;
- 5) каптирање извора за потребе водоснабдевања постојећих домаћинстава;
- 6) газдовање шумама и шумским земљиштима утврђеним у плановима и основама газдовања шумама, газдовање блиско природном, којима се обезбеђује одржавање постојећих шумских екосистема и побољшање њиховог састава, структуре и здравственог стања, очување разноврсности и изворности дрвећа, жбуња и осталих биљних и животињских врста у шумским састојинама;
- 7) сечу обнављања шума са мањим интензитетом у више наврата;
- 8) очување ивице шуме;
- 9) истраживања природног ширења мунике и примену узгојних мера којима би се омогућила природна обнова, формирање и очување састојине мунике, као и повећање бројности њеног подмлатка;
- 10) примену одговарајућих биолошких мера против фитопатолошких и ентомолошких обољења шума;
- 11) активности везане за унапређење популација ретких и угрожених биљних и животињских врста;
- 12) контролисану посету у образовне, рекреативне и општекултурне сврхе;
- 13) спровођење активности у оквиру научноистраживачких радова и праћење природних процеса;
- 14) спровођење одговарајућих мера противпожарне и противерозионе заштите;
- 15) уклањање ниског растиња сходно орографији терена ради омогућавања несметаног пролаза дуж клисура и кањона;
- 16) изградњу објеката туристичког смештаја, угоститељства, туристичке инфраструктуре на изградњу мањих објеката за презентацију природних вредности или објеката у традиционалном стилу;
- 17) изградњу објеката саобраћајне, енергетске, комуналне и друге инфраструктуре, стамбених и економских објеката пољопривредних и шумских газдинстава, и то на објекте који не утичу негативно на повољнији положај животињских или биљних врста, њихових станишта, природних вредности, лепоту предела и тресетишта;
- 18) изградњу објеката за конвенционално гајење домаћих животиња и дивљачи у оквиру постојећих сеоских домаћинстава;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

19) примену минералних ђубрива на обрадивим површинама, док се хемијска средства за заштиту биља могу користити само уз сагласност министарства надлежног за послове заштите животне средине;

20) риболов, рекреативни и научноистраживачки;

21) ловство, санитарни лов дивљачи.

### **3. Режим заштите I степена**

На површинама на којима је утврђен режим заштите I степена спроводи се строга заштита којом се омогућавају процеси природне сукцесије и очување станишта и животних заједница у условима дивљине.

Осим забрана радова и активности које се односе на просторне јединице са режимом заштите III и II степена, у режиму заштите I степена, према чл. 8. уредбе о проглашењу парка природе, забрањује се и:

1) коришћење природних ресурса и изградња објеката;

2) слободна, неконтролисана посета и обилазак, кретање ван постојећих путева и специјално утврђених стаза.

Радови и активности ограничавају се на:

1) научна истраживања и праћење природних процеса;

2) контролисану посету у образовне, рекреативне и општекултурне сврхе, а које нису у супротности са циљевима очувања природних вредности;

3) спровођење заштитних, санационих и других неопходних мера у случају пожара, природних непогода, удеса, реконструкције, санација и одржавања постојећих објеката од посебног значаја као што су постојећи објекти електроенергетске мреже и мреже за транспорт и дистрибуцију природног гаса, болести и пренамножења одређених биљних и животињских врста.

### **3.4. 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*.

#### ***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. 30/2010 и 93/2012), 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 на територији плана.



## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### ***Заштита од клизања тла***

За потребе израде плана генералне регулације коришћена је 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: 02-384/14 од 23. јула 2014. године) који су саставни део овог Плана и приложени у Документационој основи плана.

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним 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 инжењерских 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 ( $v_s=800$  m/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 објекта 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

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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 осавремењавање 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, 20/2015 и 87/2018), Уредбом о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 76/2010), Правилником о организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр 6/21); 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 објеката 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 и 87/18);
- 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 РС", бр. 3/18);

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

- 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;

### **3.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ**

При пројектовању и изградњи објеката у обухвату Плана, обавезна је примена правила овог плана и Правилника о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011) и Правилника о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр.69/2012);

За планиране објекте предвиђају се следеће мере енергетске ефикасности:

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, вентилације и климатизације и повећање енергетске ефикасности ситема 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;
- 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

За постојеће објекте предвиђају се следеће мере енергетске ефикасности:

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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, дограђују, 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).

**3.6. 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 и урбанистичко-техничких услова Правилника 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).

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

### **4. ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ**

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор - II фаза, спроводи се:

#### **1. Обавезном применом Плана детаљне регулације:**

- ПДР "ЗА ИЗГРАДЊУ ГОНДОЛЕ НА ЗЛАТИБОРУ" ;
- ПДР ЗА ПОДРУЧЈЕ СКИ ЦЕНТРА "ТОРНИК";
- ПДР ЗА ЕКСПЛОАТАЦИЈУ РУДНИКА МАГНЕЗИТА;
- ПДР ЗА ДРЖАВНИ ПУТ 1. Б РЕДА БР. 23;
- ПДР ЗА ЗДРАВСТВЕНИ ТУРИЗАМ ВИСОКЕ КАТЕГОРИЈЕ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА

Границе планова детаљне регулације дефинисане су у графичком прилогу бр. 12. *Спровођење плана*, а граница обухвата ПДР-а за експлоатацију рудника магнезита, одредиће се по дефинисању експлоатационог поља..

Израда планова детаљне регулације је могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба у смислу увођења/дефинисања нових и редефинисања постојећих или планираних површина јавне намене.

План детаљне регулације може се радити у случају потребе ближег дефинисања регулације изграђених или увођења нових саобраћајница.

План детаљне регулације се ради за све линијске објекте инфраструктуре уколико је потребно утврђивање јавног интереса;

План детаљне регулације се ради у случају изградње скијалишта;

Планове детаљне регулације могуће је израђивати по дефинисаним целинама и/или подцелинама у складу са потребама општине.

Планом детаљне регулације за зону здравственог туризма са спортским садржајем у близини Рибничког језера дефинисати површине изградњу "Теслиног торња", за голф терене и резиденцијалне виле након укидања зоне санитарне заштите.

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.

#### **2. Урбанистичко-техничким документима:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ се обавезно раде за изградњу и уређење:

- Објекта јавне намене;
- за Рециклажно двориште;
- за компостану и депонију грађевинског матерјала на кп.бр. 4605/1 КО Чајетина
- Објекта остале намене који имају преко 1000 м<sup>2</sup> БРГП;
- Објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% од БРГП основне намене, свих објеката на парцели;
- Зона рекреације са додатним садржајима;
- Саобраћајница и приступних путева у оквиру површина остале намене;

## **Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

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. **Израда урбанистичког пројекта није могућа за изградњу објеката за управљање отпадом на локалитетима на којима је установљен режим заштите III степена заштићених подручја.**

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.

**3. 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 вршити, уколико је локација уређена и регулисана, тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан Планом.

У обухвату Просторног плана подручја посебне намене примењују се правила уређења, грађења и заштите дефинисана Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза, уколико нису у супротности са правилима Просторног плана подручја посебне намене.

Спровођење Плана обухвата и:

- 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;

**Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза**

---

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

Графички прилог бр 1.	Катастарско топографска подлога са границом обухвата плана	1:10 000
Графички прилог бр 2.	Постојећа претежна намена земљишта	1:10 000
Графички прилог бр 3.	Планирана претежна намена земљишта	1:10 000
Графички прилог бр 4.	Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине	1:10 000
Графички прилог бр 5.	Регулационо-нивелациони план са аналитичко-геодетским елементима	1:2 500
Графички прилог бр 6.	План саобраћајне инфраструктуре	1:10 000
Графички прилог бр 7.	Водопривредна инфраструктура	1:10 000
Графички прилог бр 8.	Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	1:10 000
Графички прилог бр 9.	Термоенергетска инфраструктура	1:10 000
Графички прилог бр 10.	Спровођење плана и посебни услови	1:10 000