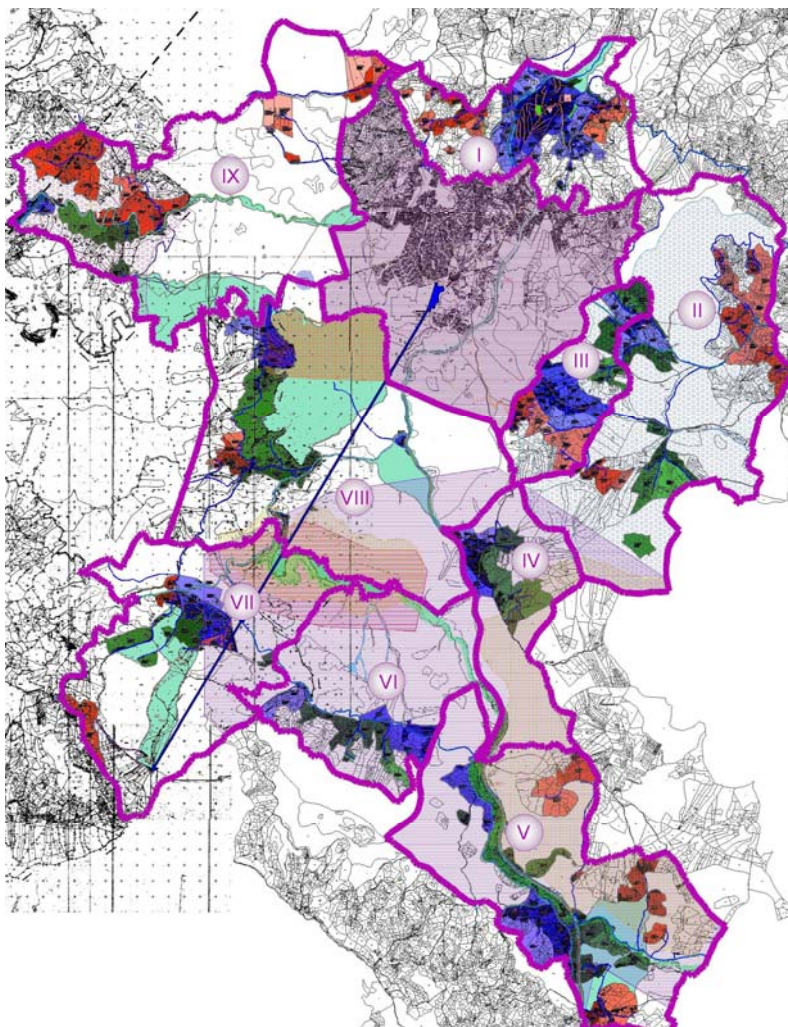


ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – II ФАЗА
- ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД -**



ЈП УРБАНИЗАМ - КРАГУЈЕВАЦ

КРАГУЈЕВАЦ

април 2017. година

ИНВЕСТИТОР	Општина Чајетина
ОБРАЂИВАЧ	ЈП УРБАНИЗАМ – КРАГУЈЕВАЦ
ЕЛАБОРАТ	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – II ФАЗА
ДИРЕКТОР	_____
	мр Драган Дунчић, дипл.простор.план.
СТРУЧНИ ТИМ	
Одговорни урбаниста	_____
	Лазар Мандић, мастер.инж.арх. (лиценца бр.200 1521 15)

	Соња Јовановић, дипл.инж.арх.

	Весна Савић, дипл.инж.арх.
Демографија и економски развој	_____
	Јелена Вукићевић, дипл. ецц.
Саобраћајна инфраструктура	_____
	Милун Милићевић, дипл.инж.саобр.
Екологија и заштита животне средине	_____
	Весна Јовановић, дипл.хем.

	Тијана Марковић, мастер.биолог еколог
Инжењерско грађевински услови	_____
	Иван Пудар, дипл.инж.грађ.
Електроенергетска и телеком. инфраструктура	_____
	Никола Тимотијевић, дипл.инж.електр.
Водопривредна инфраструктура	_____
	Александар Ћатић, дипл.хидро-инж.

Термоенергетска инфраструктура

Андреја Стефановић, дипл.инж.маш.

Геодезија

Предраг Димитријевић, дипл.инж.геод.

Драган Планић, мастер инж.геод.

САДРЖАЈ

ИЗМЕНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

1.1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	1
1.2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	1
1.3.	ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ	4
1.3.1.	Извод из ППРС од 2010 до 2020. године	4
1.3.2.	Извод из Регионалног просторног плана Златиборско Моравичког управног округа	5
1.3.3.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене изворишта водоснабдевања регионалног подсистема „Рзав“	7
1.3.4.	Извод из Просторног плана подручја посебне намене Национални парк „Тара“	8
1.3.5.	Извод из ППО Чајетина	10
1.4.	ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА	12
1.5.	ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	13
1.6.	ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	14

2. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

2.1.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА И ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ	19
2.2.	САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ПО ЦЕЛИНАМА	22
2.2.	ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА	25

ГРАФИЧКИ ДЕО

Графички прилог бр. 1 Планирана претежна намена земљишта Р=1:5000

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ОПШТИ ДЕО

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – II фаза (у даљем тексту: План), мењају се и допуњају планска решења у предметном обухвату, везана за: рационално и одрживо коришћење земљишта, правила уређења и грађења, мрежу саобраћајница, основну мрежу линијских комуналних система и инсталација, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, заштиту природних и непокретних културних добара као и разграничење површина јавних и осталих намена.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Одлуку о приступању изради измена и допуна Плана, донела је Скупштина општине Чајетина, (Број: 02-74/2015-01 од 30. јула 2015.године).

Правни основ за израду измена и допуна Плана је:

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 24/2011- испр., 121/2012 – испр., Одлука УС бр. 64/2010-66, 42/2013-37, 50/2013-23, 54/2013-114, 98/2013-258, 132/2014 и 145/2014);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Сл. гласник РС“, бр. 64/2015);

Плански основ за израду измена и допуна Плана је:

- Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године („Сл. гласник РС“, бр. 88/2010);
- Регионални просторни план Златиборског и Моравичког управног округа („Сл. гласник РС“, бр. 1/2013);
- 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. 100/2010-3);
- Просторни план општине Чајетина („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2010);

1.2. ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

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

Граница плана је уцртана у свим графичким прилозима, а посебно дата Графичким прилогом бр.1 – Катастарско топографска подлога са границом плана, Р=1:5000.

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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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, 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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

наставља спољном ивицом спецећих кат. Парцела број: 2956/2, 2956/4, 2956/1, 2969/1, 2967/1, 2966, 2964, 2963, а затим пресеца кат. Парцелу број 5883 све КО Доброселица, граница се наставља границом катастарских општина Доброселица и Драглица (општина Нова Варош). Граница се даље наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2573/2, 2573/1, 2575, 2563/2, 2563/1, 2541/1, 2541/4, 2540/9, 2540/4, 2540/3, 2539, 2536, 2534/1, 2534/2, 2535, 2530/2, 2530/1, 2529, 2524/1, 2524/4, 2523, 5882/1 све КО Доброселица, а онда из заједничке тачке кат. Парцела број 2519 и 825 пресеца кат. Парцелу број 5882/1 до заједничке тачке кат. Парцела број 2510 и 2509, а затим се наставља спољном ивицом следећих кат. Парцела број: 2510, 2508/1, 2508/2, 2503/2, 2503/1, 2495/1, 5906, 587/1, 857/7, 857/6, 857/5, 857/1, 814, 812, 806, 806/11, 805/1, 805/10, 805/1, 805/8, 805/7, 805/5, 805/2, 536/1 и 6479 све КО Доброселица, границом са катастарском општином Љубиш, спољном границом катастарске парцеле број 5881/1 КО Доброселица и границом катастарских општина Доброселица и Љубиш, затим се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 6323, 6281/2, 6291, 6290, 6289/2, 6289/1 и 6288 све КО Љубиш, границом катастарских општина Љубиш и Алин Поток, затим границом катастарских општина Алин Поток и Гостиље, даље се наставља спољном границом следећих катастарских парцела број: 566/6, 1542, 1497, 1498, 590 све КО Алин Поток, даље границом катастарских општина Алин Поток и Чајетина, спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 7302 (река Катушница), 6538, 7302 КО Чајетина (река Катушница), 6534, 6518, 7352/1, 6441/2, 6443, 6446, 6447, 6449, 6450, 6451, 6466/1, 5362, 5263/3, 5263/1, 5263/2, 5262/2, 5331, 5261/2, 7318, 5072, 7339/3, 5080, 5083, 5084/1, 5084/2, 5085, 5086/1, 5086/2, 5088, 5087, 5088, 5089, 5092/1, 5092/2, 5095, 5097, 5096, 5099, 3987/1, 3985, 3983 3979/1, 3979/2, 3978/1, 3977/1 3972/1, 3967/4, 3966, 3963, 3960/2, 3952/1, 3950/1, 3942, 3941, 3896/3, 3896/1, 3896/2, 3903/3, 3901, 3915, 3913, 3914, 3957/1, 3912, 3957/1 и 7326 све КО Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7326 КО Чајетина до тромеђе са катастарским парцелама бр. 2051 и 1861 обе КО Чајетина, даље се наставља спољном ивицом следећих катастарских парцела број: 1861, 1862, 1875, 1876, 1879, 1967/4, 1967/13 и 1967/2 све КО Чајетина, даље пресеца катастарску парцелу број 7356 КО Чајетина (до тромеђе са катастарским парцелама бр. 1946 и 1947 обе КО 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 10 960 ха.

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, 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,

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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 ВИШЕГ РЕДА И ШИРЕГ ОБУХВАТА

1.3.1. Извод из Просторног плана Републике Србије

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 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 (голф терени и сл). Недостатак регионалног функционалног структурирања ће се превазићи формирањем туристичких кластера са целовитом сродном туристичком понудом и посебних туристичких простора у оквиру кластера. Златибор се издваја као примарна туристичка дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде: Дрина – Тара – Златибор.

Регионална приступачност

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 Златиборског и 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 15000 становника. За 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 Пријеполје 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 једанаест целовитих међусобно интегрисаних комплекса туристичке понуде и плански рангиран на туристичка места (до доношења акта о одређивању туристичких места у категорије од I до IV у складу са Законом о туризму)

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

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

Инфраструктурни системи

Саобраћај

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

Водопривреда

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

Енергетика

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

Заштита природе

Планирана је заштита и формирање Парка природе Златибор који се у обухвату ПГР Златибор налази у северозападном делу плана. У области третмана комуналног отпада одређено 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, ПППН 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 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 простира у делу К.О. Семегњево у површини око 450 ha. Подручје ППППН 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 Семегњевоу, 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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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).

Бициклическе 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 бициклическим стазама. Пројектом је предвиђена бициклическа 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.

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 природе "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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

кречњачким зонама срећу се крашки облици рељефа, најчешће вртаче. Осим Црног Рзава на самој 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 домаћинства; објеката на којима се одржавају сточне пијаци, 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 Просторног плана општине Чајетина

Пројекција становништва

У првој варијанти пројекције становништва, претпоставка је да се у периоду до 2025. године настављају испољене негативне демографске тенденције. Претпостављено је да ће фертилитет у 2021. години износити 1,6 деце по породици. Пројектована стопа раста за цео период је -0,2%. Према другој варијанти одрживог привредног

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

развоја, очекује се да ће додатним инвестиционим улагањима доћи до механичког прилива радно способног становништва. Према овој варијанти претпоставља се благи пораст броја становника од 0,08%.

Мрежа насеља

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

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

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ

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

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

Здравство –

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

КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ (део В 4.3.)

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

Туризам

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

Планирано је укључивање ваздушне бање Златибор у систем признатих међународних лечилишта што би се постигло у приоритетној фази изградњом модернизованих смештајних капацитета, са организовањем свих облика активне

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

рекреације уз редовно организовање домаћих и међународних семинара и програма.

У циљу унапређивања зимско-спортско-рекреативног туризма на планини Златибор и интензивнијег доласка скијаша потребно је: изградити хотеле високе категорије у складу са светским стандардима, који ће задовољити потребе иностраних и домаћих туриста, изградити гондолу до Торника, жичаре и приступне саобраћајнице са манипулативним паркинг површинама. У складу са светским тенденцијама треба допунити и побољшати понуду спортско – рекреативних активности (хокеј, карлинг, боћање на леду, клизање, нордијско скијање, скијашко трчање, турно скијање, акробатско скијање итд). У циљу афирмисања образовно – рекреативног туризма потребно је обезбедити приступ туристима природних и културних добара, комунално опремити и маркирати шетачке стазе, обележити прилазе (инфо панелима, информативним пунктовима, расветом, тоалетима и сл.), формирати ауто-кампове према потреби, уредити постојеће и изградити нове видиковце.

Друмски саобраћај

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

Инфраструктура

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

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

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

Непокретна културна добра

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

1.4. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду елабората за рани јавни увид коришћене су следеће расположиве подлоге:

- Копија катастарске подлоге у дигиталном формату из разних епоха снимања (за потребе нацрта плана биће прибављене ажурне катастарско топографске подлоге);
- 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 Елабората плана за рани јавни увид и омогућују дефинисање и приказ потребних елемената предвиђених за ову фазу израде планског документа.

1.5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Основни циљеви израде Измене и допуне 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 ПГР насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза („Сл. лист Општине Чајетина“, бр. 2/2012 и 4/2016);
5. Дефинисање тачних траса линијских инфраструктурних објеката и њихових заштитних зона 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 Измене и допуне Плана су:

1. Одрживи урбани развој насеља Златибора у складу са Просторним планом општине Чајетина, Регионалним просторним планом Златиборског и Моравичког управног округа и Просторним планом Републике Србије.
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. Успостављање квалитетног односа - баланса између: простора, становника и туриста, намене, капацитета и садржаја. Дефинисање граничног обима садржаја који је у дугорочном временском периоду економски и еколошки оправдан;
5. 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;

1.6. ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Детаљна анализа постојећег стања и начина коришћења земљишта извршиће се током израде фазе нацрта Измене и допуне плана. За ове потребе прикупиће се неопходни услови и сагласности надлежних имаоца јавних овлашћења и користиће се као основ за планска решења.

СТАНОВАЊЕ

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

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

Ограничења која произилазе из досадашњег степена развоја овог подручја, начина функционисања и услова који из тога проистичу, представљају:

- неопремљеност читавог подручја, саобраћајним и осталим инфраструктурним системима;
- неправилан облик и велике површине парцела које условљавају веће интервенције у регулисању власничких односа, препарцелацију и редефинисање капацитета стамбене структуре;
- постојање зона заштите првог и другог степена на подручју обухваћеним планом.

Потенцијали за развој:

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

- С обзиром на различити карактер, положај, као и ниво опремљености (комуналне, саобраћајне, итд.), као и заступљености стамбених објеката на подручју II фазе плана, основни потенцијал за њихов развој и унапређење у будућем планском периоду представљају:
- у оквиру већ започетог стамбеног ткива могућност проширења као и формирање нових стамбених зона;
- могућност раста физичке структуре (повећање спратности стамбених објеката), а тиме и могућност развоја нових стамбених садржаја;
- у зонама мањих густина недовољна искоришћеност површине парцела нуди могућност проширења стамбених садржаја и увођења пратећих функција становању;
- . могућност комбиновања различитих функција комплементарних становању, с обзиром на просторну диспозицију централне зоне, централних потеза и пунктова, пословно - производних зона, рекреативних и уређених зелених површина, водених токова, итд.;
- велике неизграђене површине под ливадама и пашњацима у близини и добро повезане са централним делом Златибора, повољне морфологије и диспозиције терена, повољне су за формирање нових стамбених зона;
- могућност разноврснијег коришћења природних и створених погодности – планинских врхова, падина, шума, речних токова, језера и др. погодних за развој викенд насеља, зона луксузног становања, еко и етно становања, а са друге стране, положај привредних зона и већа комерцијализација простора, нарочито уз потезе главних саобраћајних токова, нуди потенцијал развоја различитих облика профитабилног становања;
- многобројни атрактери на подручју обухваћеном планом, омогућавају развој различитих облика становања у функцији туризма.

ЦЕНТРИ

Насељски општи центар налази се у самом центру Чајетине и по облику је дефинисан као пунктуални градски центар. Ова зона има релативно висок централитет изражен кроз додатне активности у оквиру изграђене и неизграђене насељске структуре и представља управни и комерцијални центар насеља са јасно дефинисаним амбијенталним карактером центра (управа и администрација, пословање, трговина, услуге). Централни садржаји мањег обима јављају се и у осталим целинама које улазе у обухват ове фазе Плана. Ови садржаји чешће се јављају у туристичким деловима насеља као садржаји сагласни туризму.

У планираном стању потребно је одредити мање целине у средишњим насељским деловима са претежном централном наменом како би дати простори повећали степен урбанитета, чиме се посредно јача и сам значај датог насеља. Такође, могуће је и плански развијати просторе између важних и великих туристичко-смештајних урбаних склопова као мање целине са централним садржајима, чиме се врши погодна опслуженост датих туристичких целина и потеза.

ПРОДУКЦИЈА

Иако Златибор није препознатљив као насеља са великим и важним капацитетима продукције, дата намена у мањој мери постоји као неопходност. Намена производње поред саме индустријске производње обухвата и занатство, занатске услуге, складиштење и претовар производа, као и пољопривредну продукцију. На подручју насеља Чајетина махом се јавља производња мањег обима (тзв. "мала привреда"), у виду мањих занатских радњи, занатских радионица и стоваришта, често помешано са другим садржајима и делатностима, што се може одразити неповољно по будући развој датог подручја као туристичког одређишта прворазредног значаја. У ободним деловима без изградње присутна је пољопривреда, махом сточарство.

СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Златибор карактерише релативно сиромашна структура рекреативних простора. Јављају се само поједине категорије рекреативних простора у односу на основну намену, степен повезаности са осталим насељским садржајима, степен привлачности, привредни значај, степен очувања природе и пејзажа, врсту и карактер рекреативних простора. Окосницу рекреације представља зона скијалишта Торник са стазама за скијање у зимском периоду и стазама за екстремни бициклизам у летњој сезони, затим центар Чајетине са отвореним спортским теренима и халом. За развој спорта и рекреације такође је важан и спортско рекреативни комплекс са тениским теренима у насељу Гајеви.

Посебну погодност насеља и условну компензацију малог броја различитих рекреативних површина представља шумско богатство.

Значајни недостаци су: неразвијена мрежа локалних јавних рекреативних простора, неразвијена мрежа дечјих игралишта на целокупној територији насеља, одсуство атрактивних рекреативних површина, одсуство центара слободног времена изузев шеталишта на Палисаду и неискоришћеност капацитета шума као рекреативног потенцијала за дневну и викенд рекреацију. Понуда садржаја није сиромашна, али ни претерано разноврсна. Додатно, при коначној квалификацији, потребно је узети у обзир не само укупну понуду на нивоу насеља већ и квалитет понуде у различитим деловима насеља. Док се прихватљиви ниво разноврсности садржаја идентификује у централној насељској зони, осетно је сиромаштво рекреативних садржаја већ са малим удаљењем од центра насеља. Са друге стране, док би оваква понуда могла бити прихватљива за неко мање насеље, одсуство туристичких атрактивних садржаја али и неких основних (пре свега дечја игралишта, играонице, јавни терени за спортску рекреацију, комплекс отворених и затворених базена, клизалишта, затворени вишенаменски објекти намењени корисницима рекреативног коришћења, културни центар, насељска галерија...) који би омогућили рекреацију ток/ом целе године свакако умањује оцену постојећег стања у односу на потенцијале које насеље има.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ЗЕЛЕНИЛО (по целинама)

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

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

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

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

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

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

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

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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

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, сагледана 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.

САОБРАЋАЈ

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

Улична мрежа у насељу Чајетина нема типичну матрицу на целом подручју. У ужем градском језгру су блокови приближно истих димензија, облика и праваца пружања, док су према ободу насеља позиционирани блокови већих димензија. У највећем проценту реализоване су саобраћајнице највишег ранга, али је на значајном делу тих саобраћајница приметно да је коловоз у лошем стању, да тротоари нису у потпуности завршени и да је саобраћајна сигнализација недовољна. У великој мери реализоване су и саобраћајнице нижег ранга – приступне улице које су заступљене у највећој дужини. За овај ранг саобраћајница приметно је да саобраћајна сигнализација у потпуности недостаје. У најмањој мери реализоване су саобраћајнице средњег ранга – сабирне улице и градске саобраћајнице другог реда. Један од већих проблема у функционисању саобраћајне мреже представља недостатак одговарајућих паркинг простора, како за путнички саобраћај у насељима, тако и за теретни саобраћај. Улична мрежа у осталим насељима у обухвату II фазе плана је прилично неразвијена. Поред неколико саобраћајница вишег и средњег ранга које чине основу саобраћајне повезаности у оквиру ових насеља, постоји и значајан број неасфалтираних путева без икаквог додатног опремања.

2. ПРЕДЛОГ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Изменама и допунама Плана ће се дефинисати и ускладити постојећа планска решења према методологији израде ПГР насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза („Сл. лист Општине Чајетина“, бр. 2/2012 и 4/2016).

Планом ће бити прописани елементи урбанистичког уређења и изградње простора. Дефинисана регулација саобраћајница и одређене површине јавне и остале намене. Такође биће дефинисани и услови за уређење и изградњу објеката и површина комуналне инфраструктуре и потребног нивоа инфраструктурне опремљености.

2.1. ПОДЕЛА ПЛАНСКОГ ОБУХВАТА НА ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

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 неке од битних саобраћајница, карактеристичних превоја и граница 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 продукцијом. Пословна продукција 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 производном или пољопривредном продукцијом. 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 и парк-шуме.

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 функцији туризма, са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. Оваквом наменом постојеће стање целине се активира и пружа могућност развоја подручја. Пословна продукција се развија уз битне саобраћајне правце, док се производна и пољопривредна продукција развијају уз традиционалне облике становања које је позиционирано по ободима грађевинских зона. Све врсте рекреативног туризма су везане за предео целине (зелене површине, парк-шуме) и користећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја могу се развити мреже шетних стаза, трим стаза, бицикличких 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 и парк-шума, као и пословна продукција у деловима где постоје већ изграђени објекти. Кроз средиште грађевинске зоне дистрибуирано је насељско становање, а по ободима целине традиционално становање са производном и пољопривредном продукцијом и руралним туризмом. Рекреативни туризам је повезан са туристичким садржајима и зеленим површинама.

Целина 5 – Водице

Целина 5 се налази на крајњем југоистоку планског обухвата. Велика густина изграђености је уз главну саобраћајницу што је условило ширење насеља и додатно позиционирање становања. Кроз целину Водице протичу Црни Рзав, Мали Рзав, као и извор Царева вода, који су од битног значаја за дистрибуцију туризма. Стога, формирање туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима утичу на атрактивност и квалитет просторне

целине. Туристичко-угоститељски центри су позиционирани уз главне саобраћајнице и водене токове заједно са пословном продукцијом и рекреативним туризмом. Насељско и традиционално становање се формира по ободима грађевинских зона, заједно са пољопривредном и производном продукцијом као и руралним туризмом. Спортско рекреативни садржаји су планирани такође уз речне токове, као и рекреативни туризам који се односи на формирање различитих шетних стаза, излетничких пунктова, парковских површина.

Целина 6 – Шаиновци

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

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. Пословна продукција је такође у централном делу целине, док су пољопривредна и производна продукција везане 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 и парк-шуме због ширења атрактивних понуда везаних за рекреацију. Због Рибничког језера један део је под режимом заштите, па је простор углавном под зеленим површинама. Производна и пословна продукција 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 турзма, па се стога у деловима грађевинских зона формирају туристичке понуде кроз туристичко-угоститељске центре са смештајним капацитетима и пратећим услужним делатностима. У руралним деловима је предвиђена промоција руралног туризма и традиционалних облика становања. Због велике покривености зеленим површинама и шумским пределима, рекреативни туризам је од великог значаја за квалитет просторне целине.

2.2. САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ ПО ЦЕЛИНАМА

У фази израде Нацрта плана, а према посебном програму општине извршиће се измена саобраћајног решења, тако да буде прилагођено фактичком стању, конфигурацији терена и у складу са техничким стандардима за ову врсту објеката.

Мрежа најзначајнијих путева условила је и основне токове путника и робе у транзитном и локалном саобраћају. Дневне миграције путника и токови робе се на саобраћајној мрежи Златибора изразито појављују на пет улазно-излазних праваца:

- са севера, државним путем IA реда број 6, преко кога се остварује веза са Ужицем и даље са Београдом;
- са севера локалним путем за Шљивовицу и Мокру Гору;
- са истока, локалним путем за Сирогојно;
- са запада, локалним путем за железничку станицу и Семегњево (својевремено овај пут се водио као државни пут II реда број 252, који је повезивао државни пут IA реда број 6 (и Семегњево);
- са југа, државним путем IA реда број 6, преко кога се остварује веза са Пријепољем и Републиком Црном Гором.

Принципи организације саобраћаја

Подела насељеног места Златибор и уситњавање урбане матрице извршено је углавном на основу уличне мреже и њене функционалне организације. Поделу насеља су условиле улице значајнијих рангова са функционално-организационог аспекта, те је тако формирана основна саобраћајна мрежа са државним путем IA реда број 6 (Шабач – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ужице – Пријепоље – Коловрат - граница са Црном Гором), градским саобраћајницама првог и другог реда, као и са сабирним саобраћајницама. Саобраћајно решење је планирано кроз две фазе. Прва фаза обухвата постојећи саобраћај и планиране саобраћајнице виших рангова, док

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

друга фаза подразумева увођење саобраћајница нижих рангова и заокруживање саобраћајне мреже у функционлну целину.

Целина 1 - Чајетина

Кроз целину пролази државни пут IA реда број 6 који дели целину на два готово једнака дела, као и локални путеви Чајетина-Рудине и Чајетина- Семеђево. Чајетина је издељена густом мрежом градских, сабирних и приступних саобраћајница. У средишњем делу Чајетине налазе се два аутобуска стајалишта. Уз градске саобраћајнице и поједине сабирне и приступне путеве постоје тротоари. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У средишњем и западном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 2 - Рудине

Кроз целину пролазе локални путеви Чајетина-Рудине и Златибор-Рудине. Поред ова два, планиран је и локални пут Гајеви -Рудине. Дуж локалног пута који повезује Златибор-Рудине налази се бицикличка стаза. Овим саобраћајницама је целина подељена на три дела. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и јужном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 3 - Гајеви

Кроз Гајеве пролази локални пут Златибор-Рудине и насељски пут Златибор - Гајеви. Саобраћајним решењем је планирано повезивање Гајева и Рудина локалним путем, као поред ова два, планиран је и локални пут Гајеви - Рудине. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и јужном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 4 - Смиљански закос

Дуж западне границе протеже се државни пут IA реда број 6 од кога се даље шири мрежа насељских, сабирних и приступних путева. Насеље је формирано уз државни пут IA реда број 6. Кроз целину пролази један локални пут који повезује Смиљански закос и Гајеве. Целина је подељена на два дела насељским путем. Кроз целину пролази и бицикличка стаза. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и западном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 5 - Водице

Целина је формирана уз државни пут IA реда број 6 тако да је подељена на два дела. Кроз целину пролазе два локална пута која повезују Водице са Љубишем и Шаиновцима. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. Мрежа сабирних и приступних путева је гушћа са источне стране магистрале. У јужном и источном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 6 - Шаиновци

Кроз целину пролази локални пут Шаиновци - Торник и насељски пут. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У јужном и југозападном делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 7 - Торник

Налази се на западном делу обухвата плана. Кроз целину пролази некадашњи државни пут другог реда број Р-253, а сада општински пут (Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС“ бр. 14/2012)) уз који се налази бицикличка и пешачка стаза. Кроз целину пролазе и два локална пута Торник - Шаиновци и Торник - Кобиља Глава. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова - сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У северном и средишњем делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 8 - Кобиља Глава

Налази се у западном делу обухвата плана. Кроз целину пролазе некадашњи државни пут другог реда број Р-253, а сада општински пут) који дели целину на два дела. У јужном делу целине налазе се два локална пута. Кроз средишњи део протеже се мрежа сабирних и приступних саобраћајница. Овим саобраћајницама је целина подељена на два дела. Даљим увођењем саобраћајница нижих рангова-сабирних и приступних, простор се даље дели и уситњава на још мање делове. У средишњем делу целине је планирана гушћа мрежа саобраћајница, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

Целина 9 - Семегњево

Налази се на северозападном делу обухвата плана. Кроз целину пролази некадашњи државни пут другог реда број Р-252, а сада општински пут) који прати речни ток. Овај пут дели целину на два једнака дела. Уз државни пут налази се и

бициклическа и пешачка стаза. У северном делу налазе се три, а на југу један сабиран пут. У западном делу налази се Железничка станица Златибор. Планира се развој саобраћајне мреже у средишњем делу целине око купалишта, које би омогућиле већу доступност и повезаност потенцијалних зона активације. Саобраћајна мрежа је планирана тако да парцеле добију приступе преко саобраћаја или јавних површина.

2.3. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

РАЗВОЈ ТУРИЗМА

Релизацијом планских решења развој туризма на Златибору зановати на четири ослонца:

1. висококвалитетни пословно рекреативни, еко, етно туризам базиран на принципима одрживог развоја кроз јасну развојну стратегију;
2. фокусирати се на високо уносна тржишта посебних или специјалних интереса, стварајући одговарајуће програме активирања атрактера и догађаја за одређене клијенте;
3. ефикасно промовисати Златибор као алтернативну дестинацију за стране туристе, а као примарну за домаће туристе, наглашавајући некомерцијализоване вредности: еколошке, етнолошке, културу и гостопримство;
4. имплементирати нормативне преференцијале и инвестиционе програме који ће стимулисати инвеститоре да улажу у проширење и обнову туристичке инфраструктуре.

РАЗВОЈ СТАНОВАЊА

Развојни карактер стамбене структуре треба најпре да се огледа у реконструкцији и унапређењу постојећег стамбеног фонда и пратеће инфраструктуре, са циљем обезбеђења што адекватнијих услова становања. Унапређења се односе, пре свега, на функционалне, просторно-физичке и обликовне карактеристике стамбених зона, али, такође, и на формирање (заокружење) стамбених зона са препознатљивим карактером – функционалним, обликовним, амбијенталним.

1. Заокружења стамбених зона у целине са препознатљивим функционалним карактером, као вид унапређења стамбене структуре који се односи на трансформацију постојећих облика и зона становања у разноврсне функционалне целине, у зависности од њиховог положаја, степена централитета, примарних функција и карактеристика итд. У том смислу, трансформација се може одвијати кроз заокружење стамбених зона као зона вишепородичног становања, зона породичног становања, зона руралног становања, зона викенд становања, зона ексклузивног становања, пословно-стамбена зона, производно-стамбена зона... Овакво дефинисање стамбених зона доприноси адекватнијем искоришћењу земљишта у функционалном и просторно-физичком смислу, као и повезивању стамбених зона и оживљавању одређених подручја обухваћених планом.
2. Физичка унапређења (односе се на извесно погушћавање постојећих стамбених зона и то кроз раст физичке структуре у хоризонталном смислу, односно градњу

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

нових објеката у зонама и потезима где она није заокружена, као и на формирање нових стамбених зона у вертикалном смислу (доградња, надградња у оквирима препоручене спратности, реконструкција) и уобличавање склопова (односи се на успостављање нових регулационих параметара у циљу проширења типологије изградње стамбених објеката – тачкасти склопови, веће и мање густине, и линијски, који подразумевају изградњу слободностојећих објеката у континуалном низу)

3. Функционална унапређења односе се на све релевантне аспекте, почев од нивоа куће, парцеле, зоне, блока, све до већих групација, а у обзир долазе све пратеће категорије које доводе до доброг функционисања стамбене функције као примарне, а то су: трговина и услуге (продавнице мешовите робе, специјализовани трговински садржаји, ресторани и кафеи, забавно - рекреативни садржаји и др.) туризам (хотели, мотели, апартмани, пансиони и др.), пословање и администрација (пословне агенције, бирои, представништва, банке, администрација, управа и др.), привредне делатности, пословно – производне делатности (занатство и мануфактура, складиштење), индустријске и производне делатности (лака индустрија, прерађивачка индустрија), пољопривредне делатности (пољопривредна домаћинства, пољопривредни комбинати), спорт и рекреација и култура и образовање итд. __

РАЗВОЈ ЦЕНТАРА

Развој главних општих центара - развој уже и шире зоне постојећег центра - У зони постојећег центра могућа је изградња простора за централне активности. Стратешко опредељење у том случају било би усмерено на рестрикцију изградње која није социјално корисна, која производи велике саобраћајне проблеме и која се својом просторном формом не уклапа у постојећи амбијент (то су на пример, гигантске робне куће, велики интровертни тржни центри, пословни објекти затвореног типа, ...) све остало може бити препуштено тржишту које ће логично довести до тога да се у централном језгру нађу садржаји ексклузивног типа, туристичке оријентације и сл., јер ће само они моћи да издрже утакмицу профитабилности на изузетно скупом и вредном земљишту какво је у постојећем центру. Развој у овим центрима подразумева диверзификовање и специјализовање понуде активности и функције, у сврху туризма.

Развој насељских комерцијалних центара – на простору обухвата Плана уочена је изузетно ниска концентрација комерцијалних централних функција свих врста (услуге, пословање, активности друштвеног стандарда приватног сектора). Како се све комерцијалне активности (посебно оне периодичних и ван периодичних потреба) вођене тржишним законитостима, природно концентришу потребно је просторно артикулисати и стимулисати овакав тренд развоја, како би се повећала насељска опслуженост комерцијалним централним функцијама, и то на начин који ће новом просторно-програмском организацијом створити основ за даљи развој насељске структуре.

Развој локалних општих центара – у деловима насеља обухваћеним Планом генералне регулације у којима не постоји неопходан ниво опремљених јавних простора, развој централних активности на тим просторима може бити добра подлога за подизање стандарда у домену јавних простора. Адекватном просторном

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

организацијом централних активности са једне стране добија се боља покривеност подручја у смислу сервисирања потреба локалног становништва, али се и иницира формирање јавних простора који постају њихово место социјализације и културне идентификације.

Формирање линијских транзитних комерцијално-смештајних центара дуж државног пута IA реда број 6 би проширило понуду за одмор и кратак боравак на потезу до и од Златибора, као и у близини новопланираних центара. Овакав центар треба да понуди како угоститељске услуге тако и смештајне капацитете мањег опсега, по потреби и сервисни центар за аутомобиле и сл.

РАЗВОЈ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Развој спорта и рекреације подразумева очување природе у највећој могућој мери која Просторни обухват чини јединственим.

Слободне зелене зоне се штите и чувају увођењем рекреативних стаза без градње или је она сведена на најмању могућу меру и то у рубним деловима зона које су ближе изграђеним деловима Златибора. Планирање развоја спорта и рекреације на Златибору подразумева развој рекреације и туризма у складу са очувањем, заштитом и унапређењем посебних природних предности и амбијеталних вредности и непокретних културних добара као и развој целогодишње туристичке понуде насеља кроз заштиту и афирмацију посебних и културних вредности и то:

- развој програма који афирмише етнографске вредности насеља Златибор
- развој смештајних капацитета за различите категорије туриста
- обезбеђење богате понуде различитих туристичко-рекреативних програма
- обезбеђење богате и сложене структуре различитих простора за рекреацију за различите категорије корисника и различите нивое и интезитете коришћења.

МОГУЋНОСТИ РАЗВОЈА СКИЈАЛИШТА ЗЛАТИБОРА

Укупан капацитет скијалишта Златибора износи 29.500 једновремених скијаша.

Скијалиште Торник налази се на северним падинама Торничког гребена и спушта се ка питомој површи Црног Рзава на око 1000мнм. Сам врх Бандера је висок 1496м, а гребен је на висини од око 1400м. Површина потенцијалног скијалишта је 8.78км², а капацитет 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 20км дужине и 50м 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 10км дужине са 50м ширине.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

Скијалиште Чигота Налази се на северним падинама Чиготе и спушта се ка питомој долини реке Катушнице, од врха Чукер (1359 мнм) до врха Чиготе (1422мнм). Сви врхови у гребену су изнад 1400мнм. Површина потенцијалног скијалишта износи 13км², 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 88км дужине и 50м 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.

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

РАЗВОЈ ЈАВНИХ СЛУЖБИ

Здравствена заштита Оцена стања у домену здравствене заштите на територији ПГРа је да су потребни додатни капацитети који ће задовољити потребе домицилног становништва, очекиваног будућег становништва (како са територије ПГРа тако и у окружењу) као и потребе повремениог 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 заштите везаних за предшколске и школске објекте. Поред тога, потребно је планирати резервне капацитете у оквиру постојеће здравствене станице, што подразумева додатне специјалистичке службе и просторне капацитете, као и хитну службу. 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 приватном сектору, као и 3 локације објеката апотека.

Образовање 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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

обезбедити просторне услове за капацитете средње школе у приватном тежиму коришћења.

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 ПГРа 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 100м² и у свом саставу треба да има ресторан, дистрибуцију хране и личне услуге.

Објекти културе 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 постојећег објекта, уз пожељне нове капацитете.

Верски објекти Постојећи објекат који се налази у централном делу насеља Чајетина може се обнављати, додатно опремати и/или дограђивати у складу са потребама. Изградњу нових црквених објеката предвидети у складу са потребама локалне заједнице.

Управа и администрација Обзиром на тренд смањења броја запослених у јавном сектору па и у управи и администрацији, очекује се укидање месних заједница на територији општине, ради повећања ефикасности деловања. Нису исказане потребе за повећањем капацитета објеката управе у Чајетини, а бонитет објеката је солидан. Потребно је повећати ниво опремљености.

Објекти комуналних делатности Комуналне активности, објекти и површине на подручју општине Чајетина обухватају управљање отпадом, депоније, организацију гробља, сточног гробља и пијаце. Развој комуналне инфраструктуре има за циљ да

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ) СА НАСЕЉЕНИМ
МЕСТОМ ЗЛАТИБОР - II ФАЗА – ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

подигне ниво функционисања и да се истовремено очува у што већој мери животна средина кроз систем мера и заштите. 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. 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. Планом је предложена локација за ново гробље за потребе насељеног места Златибор. Накнадим анализама извршиће се прецизно позиционирање гробља. Такође се предвиђа могућност доградње и проширења сеоских гробаља у складу са условима који ће бити дефинисани од стране надлежних служби локалне самоуправе. 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. У центру насељеног места Чајетина је планирана пијаца чија ће прецизна диспозиција бити утврђена од стране локалне самоуправе у складу са потребама становништва.

Зеленило Основ за подручје које се уређује на основу еколошки одрживог развоја, јесте формирање система зелених површина, који се развија у оквиру укупног система отворених простора на територији насељеног места Златибор обухваћеног планом. Систем планираног зеленила чине све зелене површине које се налазе на подручју који је обухваћен планом различитих намена и различитог власништва. Овај систем је одређен са становишта активности и садржаја који се на тим површинама одвијају. Оно је подељено на следеће категорије:

I. Зеленило – шуме, парк природе „Златибор“, централни парк, мале парковске површине, парк-шума.

II. Заштитно зеленило – Ова категорија зеленила треба да буде уређена на начин како би истакла значај грађевина испред којих се налази, а и повезала читав квартал / блок у коме се налази, и које се налази око: школе, језера, водотокова, државног пута I реда (ширине 20 м), аеродрома, дрвореди око саобраћајница,

III. Уређене зелене површине у оквиру различитих намена – подразумевају оне површине различитих намена које су претежно прекривене различитим категоријама зеленог фонда. Ове категорије су уређене на најбољи начин како би одговориле намени којој припадају, испуниле све критеријуме здраве средине и самим тим задовољиле све стандарде. Категорије зеленила у оквиру различитих намена су: становање – које чине предбаште, баште, блоковско зеленило и окупационе, туризам – које чине паркови, скверови, тргови и „урбани џепови“, центри – које чине скверови и тргови, продукција – у оквиру које се налазе ливаде и пашњаци, са околним заштитним зеленилом, зеленило у оквиру спортско-рекреативног садржаја – које има заштитну улогу корисницима простора, а уједно врши и изолацију простора.