

I – Увод**Правни и плански основ**

Изради Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор приступило се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор, бр. 02-55/11-01 од 23. јуна 2011. године донете од стране Скупштине општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“, бр 5/2011).

Правни основ за израду и доношење плана Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор садржан је у одредби члана 35. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11).

Правни основ

Правни основ за израду предметног плана представљају следећи документи:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11)
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор, бр. 02-55/11-01 од 23. јуна 2011. године донете од стране Скупштине општине Чајетина („Службени лист општине Чајетина“, бр 5/2011)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената („Службени гласник РС“, бр. 31/10, 69/10 и 16/11)

Плански основ

Плански основ за израду предметног плана представља:

- Просторни план Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“ број 10/2010)
- План генералне регулације насељеног места Златибор („Службени лист Општине Чајетина“ број 1/2008)
- План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза

Током израде Нацрта плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор коришћени су и подаци из претходно рађене Студије ремоделовања простора и објеката тржног центра Златибор.

Изводи из планских докумената вишег реда за подручје Тржног центра:

Тржни центар припада урбаном подручју односно централном делу насеља Златибор и одређен је блоковима 3.5.1 и 3.3.1. Заступљене су претежне намене услужних делатности и пословања односно следећи садржаји: комерцијално-услужни, пословни, угоститељско смештајни, стамбено смештајни и отворени простори као и мање зелене површине. На подручју Тржног центра предвиђена је реконструкција и ремоделација постојећих капацитета и простора уз могућност повећања. Централни простор је потребно уредити и међусобно повезати у једну функционалну целину. Саобраћајни приступи се реализују са ободних саобраћајница које уоквирују централни део и снабдевање је режимски регулисано. Паркирање омогућити на заједничким, јавним паркинзима. Обликовање и обраду предвидети кроз виши ниво како за објекте тако и за партерно уређење уз могућност савремених третмана архитектонског традиционалног обликовања које је прилагођено горе наведеним садржајима уз примену природних материјала и тонова. Парцеле се по правилу формирају у габариту објеката, а површина око објеката су површине јавне намене – стазе, тргови, платои и сл. То значи да је степен заузетости 100% са изузетком појединим објеката око централног трга и на углу улица Рујанске и Миладина Пећинара. Подземне етаже не улазе у обрачун бруто развијене грађевинске површине. Висинска регулација се одређује помоћу

спратности објеката. Реализација овог дела простора ће се решавати кроз план детаљне регулације.

Повод и циљ израде планаПовод за израду Плана

Повод за израду Плана садржан је у тренутном стању предметне територије, као и потребама становника да се израдом Плана створе могућности за даљу изградњу и унапређење исте. Ова територија раније није била предмет детаљне планске разраде, али се због велике заинтересованости корисника земљишта за реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката, као и због значаја простора у ширем контексту насеља, јавља потреба да се заокружи планско дефинисање наведене целине и да се приступи изради одговарајућег урбанистичког плана овог подручја. Нови План детаљне регулације представљао би основ за издавање информација о локацији и локацијских дозвола.

Циљеви израде Плана

Циљ израде Плана је дефинисање потенцијала, ограничења, конфликта и развојних приоритета предметне територије, којима би се пре свега дефинисао јавни интерес, допуниле постојеће и створиле нове урбане вредности у смислу заокруживања започете трансформације простора. То се може дефинисати кроз следеће ставке:

- очување и унапређење постојећег карактера простора и односи се на све зоне
- реконструкција и доградња постојећих објеката у складу са потребама власника истих
- изградња нових пословних или услужних објеката на слободним локацијама
- проширење мреже трговачких и друштвених пунктова
- изградња недостајућих централних функција
- повећање приступачности територије плана
- подизање укупног нивоа инфраструктурне опремљености територије плана
- регулисање правно-имовинских односа на територији плана

Општи циљеви

Општи циљеви Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор:

- повећање делотворности развоја подручја Тржног центра Златибор ограничењем, односно подстицањем развоја датом подручју примерених делатности, садржаја и активности: туризма, угоститељства и пословања као основних ослонаца развоја
- смањење просторних ограничења за развој највећим могућим ограничавањем ширења непланске градње, развојем мреже инфраструктуре и отворених простора
- делотворно, сврсисходно и организовано коришћење људских, природних и изграђених потенцијала у социоекономском, просторном и еколошком погледу
- унапређење квалитета живљења и задовољавање потреба становника и посетилаца подручја подизањем нивоа опремљености
- стварање веће привлачности простора за подстицај туристичког развоја;
- покретање општег економског развоја стварањем јасних и економски повољних услова за привређивање и стварање добити
- уравниотежење туристичко-угоститељских делатности
- веће учешће локалног становништва у стварању и уобличавању политике развоја и одређивању мера спровођења
- омогућавање делотворнијег саобраћајног повезивања унутар граница подручја Тржног центра Златибор
- ефективност и ефикасност у доношењу одлука у простору и надзору развоја у будућности;

- унапређење елемената урбане структуре уз поштовање традиционалних образаца грађења датог подручја, као и очување првобитне урбане матрице и амбијенталних вредности у што већој мери

Посебни циљеви

Посебни циљеви плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор:

Центри и услужне делатности:

- уочавање постојећих центара и његових особености (општи, посебни), као основе за будући развој центара и централно усмерених активности и садржаја – трговина, угоститељство, услуге, пословање
- успостављање нових централних функција у циљу подизања квалитета датог простора
- развој посебних центара, нарочито у сагласју са туристичко-услужним делатностима;
- усаглашени развој центра у складу са расположивим просторним и организационим потенцијалима за развој саобраћаја (колског и пешачког) и инфраструктуре;
- повећање привлачности центра у складу са јавним вредностима и интересима;
- пажљиво увођење начина примереног јавног обликовања и опремања датог простора са нагласком на заједничко коришћење и приступачност

Смештајни капацитети:

- заокруживање и опремање постојећих стамбених целина;
- санација, обнова и инфраструктурно опремање непланских (стихијски насталих, дивљих) целина
- унапређење и успостављање система зонирања стамбених садржаја по заједничким просторно-функционалним особеностима, а у циљу равномернијег развоја читавог центра
- афирмисање потеза и тачака простора за развој становања у намени туризма, односно увођење нових облика становања у циљу додатног покретања простора: профитабилни облици становања (пословно и рентално становање), услужно и викенд-становање, ексклузивни облици становања, итд.
- оживљавање веза са традиционалним и етно-облицима становања и њихово укључење у савремене токове развоја становања.
- стварање просторних услова за подстицање развоја тржишно усмерених привредних и других комерцијалних садржаја;
- опште унапређење у проширење туристичке понуде Златибора како по питању смештаја тако и по питању сагласних делатности и садржаја – угоститељство и пословање
- подстицање различитих облика улагања у пројектовање, изградњу, опремање и одржавање туристичких простора и грађевина, као и простора и грађевина са усаглашеним садржајима и активностима

Саобраћај

- побољшање приступачности и опремљености туристички привлачних подручја, целина и потеза
- развој саобраћајног система кроз успостављање хармоничног односа коришћења земљишта и превозних захтева и капацитета чиме се на доступан начин повећава ниво услуге и безбедности саобраћаја
- унапређење безбедности саобраћаја кроз увођење сигурносног обавештавања и других мера „паметног“ планирања и пројектовања саобраћајница и пешачких стаза и њихових укрштања
- изградња саобраћајне мреже у кораку са новом изградњом и развојем туристичко-угоститељских делатности;
- успостављање мреже „здравих“ видова пешачког саобраћаја кроз обнову и изградњу постојећих печашачких стаза и увођење нових

- унапређење питања паркирања и заустављања возила на јавном простору кроз развој одговарајућих мера, уређење паркинг простора и стални надзор паркирања;
- укључење решавања паркирања у будућој изградњи.

Комунална инфраструктура:

- обезбеђење одговарајућих услова за квалитетно водоснабдевање;
- обезбеђивање просторних капацитета за одлагање комуналног отпада;
- увођење мера сепарације отпада и његове рециклаже;
- развој инфраструктурних и комуналних система (система водоснабдевања, одвођења отпадних вода, снабдевања електричном енергијом, ТТ мреже и топлификације) у складу са захтевима просторне организације града и очувања и унапређења животне средине;
- опремање свих делова подручја Тржног центра примереном основном инфраструктуром (улична матрица, електрична енергија, водовод, канализација, птт, гасовод);
- усаглашено и заједничко деловање свих тела и служби на нивоу Општине задужених за инфраструктуру у циљу што усаглашенијег развоја инфраструктурне мреже и постројења и њиховог што једноставнијег и лакшег коришћења и одржава

Природни услови и отворени простори:

- очување постојећег зеленог фонда и унапређење истог – зелене површине, дрвореди...
- очување и унапређење отворених површина кроз приступачност и доступност свих категорија становника и посетилаца

Обухват плана

Опис границе плана

Границу плана предметног подручја представљају Рујанска улице са јужне стране, улица Миладина Пећинара са западне стране, приступна улица која се прикључује на улицу Миладина Пећинара са северне стране. Граница даље иде преко дела катастарске парцеле 4572/71 К.О. Чајетина, северном и источном границом катстарске парцеле 4572/64 К.О. Чајетина, источном границом катастарске парцеле 4572/71 К.О. Чајетина, источном границом катастарске парцеле 7358/2 К.О. Чајетина, све до Рујанске улице. Приказ границе плана дат је у свим графичким прилозима.

Површина обухваћена планом износи око 3,07 ха.

Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У оквиру границе плана налазе се следеће катастарске парцеле: 4558/2 (део), 4572/12 (део), 4572/49, 4572/51, 4572/64, 4572/68 (део), 4572/71 (део), 4577/442 (део), 4607/3, 4607/4, 4607/5, 4607/6, 4615/1, 4615/2, 4615/3, 4615/4, 4615/5, 4615/6, 4615/7, 4615/8, 4615/9, 4615/10, 4615/11, 4615/12, 4615/13, 4615/14, 4615/15, 4615/16, 4615/17, 4615/18, 4615/19, 4615/20, 4615/21, 4615/22, 4615/23, 4615/24, 4615/25, 4615/26, 4615/27, 4615/28, 4615/29, 4615/30, 4615/31, 4615/32, 4615/33, 4615/34, 4615/35, 4615/36, 4615/37, 4615/38, 4615/39, 4615/40, 4615/41, 4615/42, 4615/43, 4615/44, 4615/45, 4615/46, 4615/47, 4615/48, 4615/49, 4615/50, 4615/51, 4615/52, 4615/53, 4615/54, 4615/55, 4615/56, 4615/57, 4615/58, 4615/59, 4615/60, 4615/61, 4615/62, 4615/63, 4615/64, 4615/65, 4615/66, 4615/67, 4615/68, 4615/69, 4615/70, 4615/71, 4615/72, 4615/73, 4615/74, 4615/75, 4615/76, 4615/77 (део), 4615/79, 4615/80, 4615/84, 4615/85, 4615/86, 4615/87, 4615/88, 4615/89, 4615/90, 4615/91, 4615/92, 4615/93, 7310/2 (део), 7358/2, 7358/3 (део), 7368 (део), све К.О. Чајетина.

II - Анализа и оцена постојећег стања

Простор који је обухваћен Планом детаљне регулације за Тржни центар Златибор чини сам централни део насеља Златибор (Краљев трг и централна комерцијално-услугна зона) и представља најпрометнију зону и центар економске и туристичке активности насеља.

Предметно подручје се двема странама ослања на две најпрометније и по рангу најзначајније улице у насељу (Рујанска и Миладина Пећинара). Ипак, садржаји заступљени унутар овог простора нису оријентисани ка овим улицама, већ је формирана унутрашња, претежно пешачка саобраћајна мрежа. Централним делом Тржног центра, од Краљевог трга до аутобуске станице простире се главна пешачка траса. Ширина ове трасе је променљива - просечна ширина износи 4м, док најужа и најшира забележена ширина износе 2,1 и 6,3м. Дуж предметног подручја простире се и више пешачких улица нижег ранга и прометности чији профили такође варирају у распону од 2 до 9м.

Са северне стране предметног подручја пролази приступна локална улица, где је уједно и смештен паркинг простор који не задовољава потребне капацитете. Поред ове приступне улице, унутар подручја плана залазе још две саобраћајне површине које испуњавају услове за кретање возила и претежно се користе за испоруку и доставу везану за објекте на територији Тржног центра.

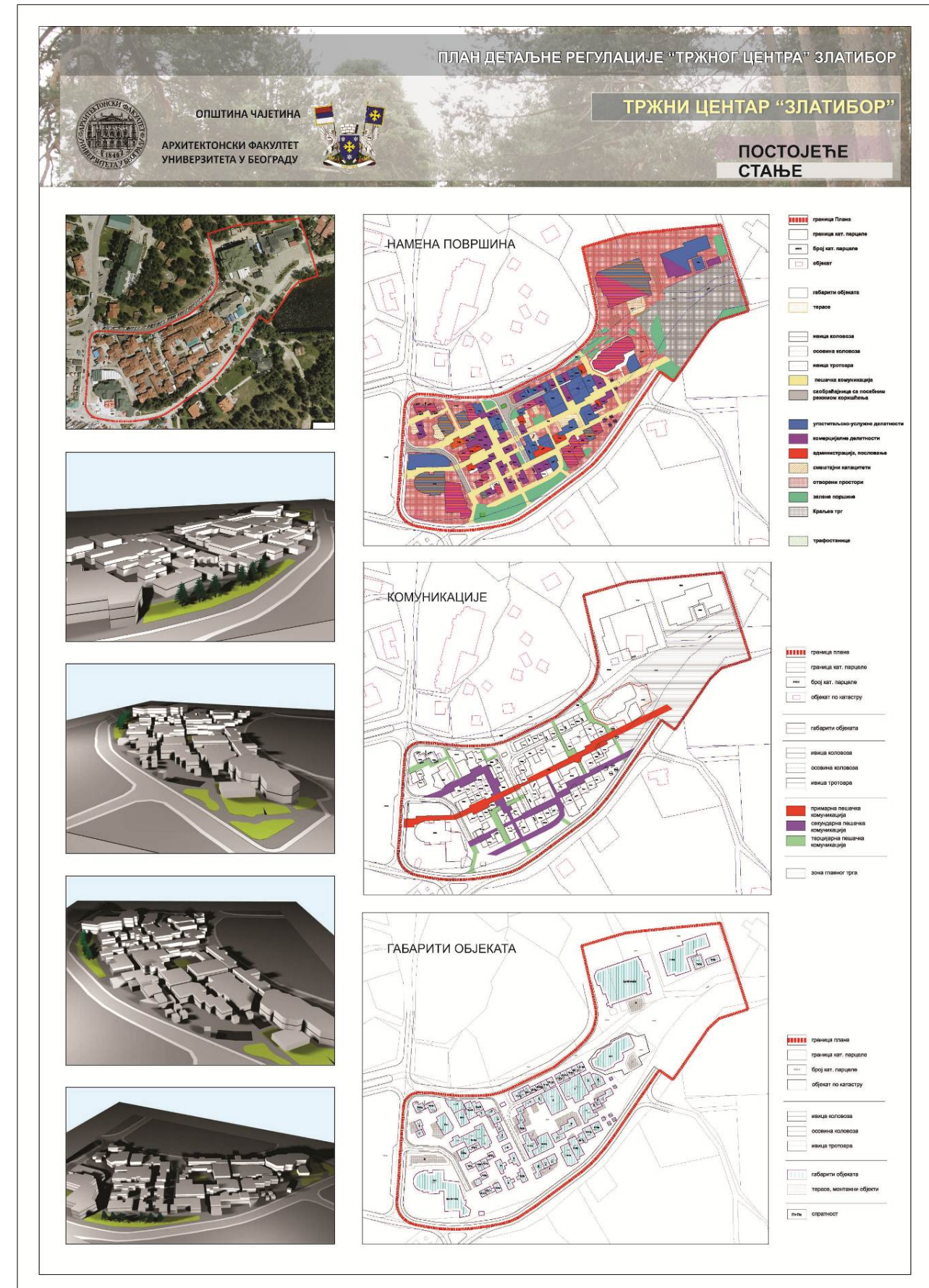
Поређењем постојећих катастарских подлога и стања затеченог на терену, приметна су значајна одступања у забележеним и постојећим габаритима објеката. Стање на терену последица је непостојања одговарајуће планске регулативе у претходном периоду и нелегалне градње која се јавила као последица немогућности да се на законски легалан начин остваре интереси инвеститора на конкретној локацији. Привремене структуре монтажно-демонтажног карактера које су рађене од мање трајних материјала и које су се првобитно јављале као привремено решење проблема, временом су постале стални саставни део објеката и заузеле значајан део простора изван граница парцела објеката. У складу са тим, јавља се и проблем регулисања имовинско-правних односа.

Наведена проширења објеката утицала су на смањење површине предвиђене за кретање пешака и у исто време ограничила могућности за даље планско проширење. Разуђена структура објеката пружа извесне могућности за проширење у смислу уједначавања уличног фронта, а ниска спратност (објекти су углавном приземни или П+1, евентуално П+2) оставља простора за ширење у висину.

Целине које знатно одскачу од осталог простора Тржног центра представљају крајњи југоисточни и крајњи северни део обухвата. Објекти који се јављају у овим деловима већих су габарита и спратности од објеката у окружењу.

Већина објеката који се налазе у обухвату доброг је бонитета и грађена је од материјала карактеристичних за планинску архитектуру (дрво, камен...). Постојеће намене чине комерцијалне делатности, угоститељско-услугне делатности, администрација и пословање, а поред наведених намена у појединим објектима јављају се и смештајни капацитети (стамбени и туристички).

За предметни обухват потребно је извршити регулацију простора и предвидети поделу на јавно и друго грађевинско земљиште, како би се омогућило регулисање имовинско-правних односа и створио основ за планско уређење простора.



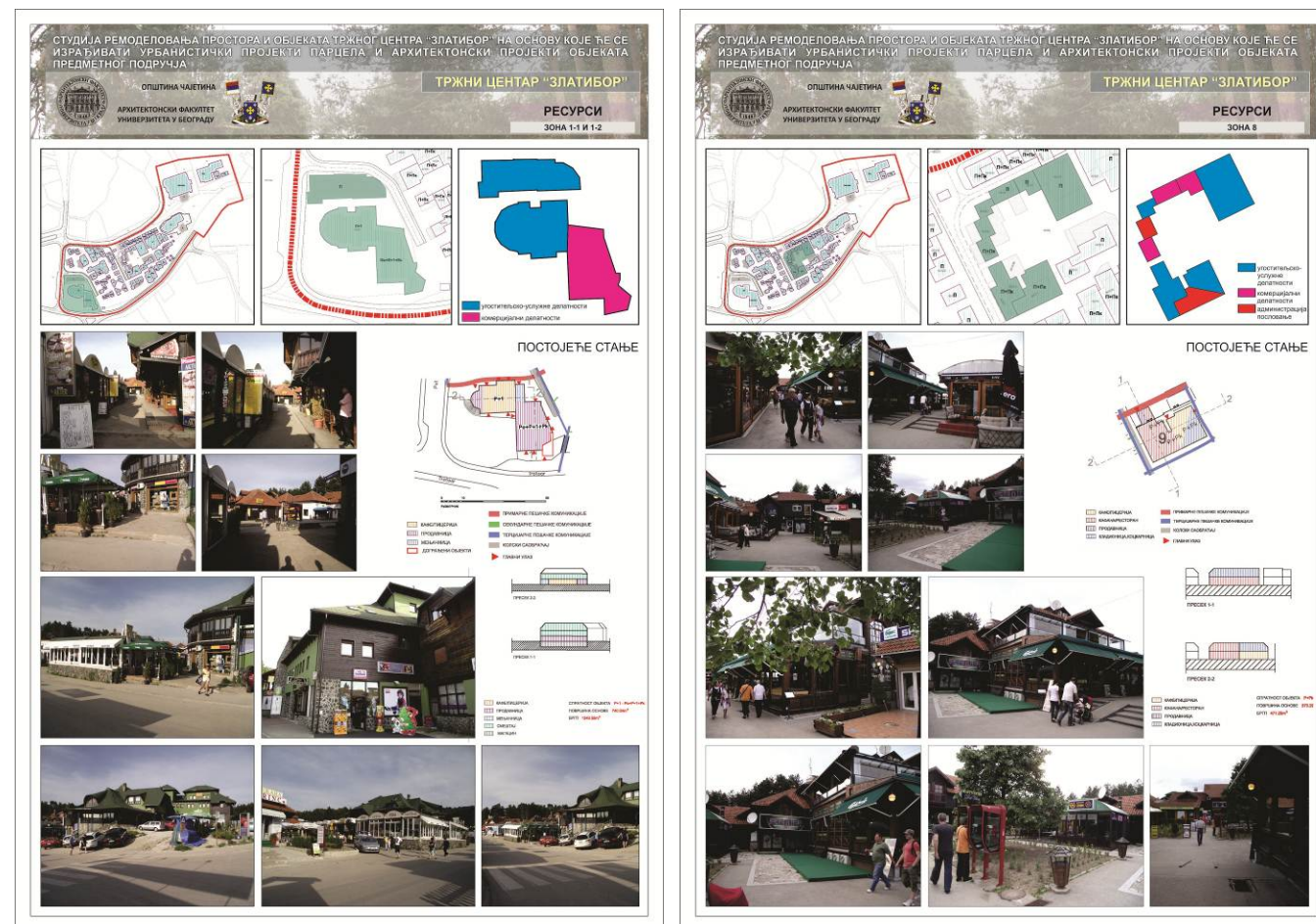
графички приказ примера каталогског листа у поступку анализе постојећег стања

Инвентарисање ресурса и потенцијала

Извод из студије ремоделовања простора и објеката тржног центра „Златибор“ на основу које ће се израђивати урбанистички пројекти парцела и архитектонски објекти предметног подручја

Инвентарисање ресурса

Основни део анализе постојећег стања су ресурси представљени кроз каталожке листове, где је евидентирано постојеће стање. Каталогски листови садрже основне информације о простору, при чему је обухват Плана подељен на целине или зоне које се формирају на основу позиције, функције и намене објеката. Детаљном анализом објеката и отворених површина унутар зона долази се до података коју су неопходни за даље планирање простора. Свака зона је обрађена кроз намену и функцију објеката, положаја објеката у односу на парцелу, положај улаза у објекте у односу на комуникационе правце, степен присутности зелених површина, кроз урбанистичке показатеље (индекс изграђености, степен заузетости и БРГП) и инфраструктурну опремљеност. Све анализе су текстуално и графички обрађене заједно са фотодокументацијом са терена.



графички приказ примера каталожног листа у поступку одређивања ресурса простора

Инвентарисање потенцијала простора

Процена развојних могућности предметног простора Плана врши се кроз атлас потенцијала који се такође обрађују кроз каталожке листове. Анализом мањег сегмента (зоне) детаљније се уочавају потенцијали за развој и унапређење простора. Уочавају се функционале и визуелне предности простора, повећање степена коришћења простора (спратност, заузетост), могућност пренамене простора, реорганизације пешачких токова, могућности препарцелације.

Након уочених потенцијала за сваку зону приступа се анализи целокупног подручја где се долази до формирања општих циљева за развој предметног простора. Процењене развојне могућности се користе као полазна основа за развој концептуалног решења.

Поред графичке и текстуалне обраде, сви потенцијали су представљени кроз тродимензионалне приказе или релевантне примере.



графички приказ примера каталожног листа у поступку одређивања потенцијала простора

Природни услови

Геоморфолошке карактеристике

Златибор је изграђен од зелених стена – серпентима; то је највећи серпентински масив у Србији. Остале стене, првенствено кречњаци, јављају се углавном у периферним деловима планине, у облику плоча различите дебљине и простирања. Геоморфолошке карактеристике које обухвата граница ПДР су уједначене на целом простору. Рељеф терена је углавном раван и то због велике изграђености простора. Цео терен је благо нагнут ка југоистоку и налази се на 955 м надморске висине.

Хидрографске карактеристике

Од прилива потока Обудојевица настало је језеро у самом центру туристичког комплекса Златибор, односно источно од границе ПДР-а.

Климатске карактеристике

Клима на Златибору је субалпска. Температурне разлике су минималне и има више од 2 000 сунчаних сати годишње. Просечна годишња температура је 7,5 степени целзијуса и просечна дневна температура је 18 степени целзијуса. Зиме су прилично дуге и хладне, а лета топла са прохладним ноћима. Један од важних климатских фактора су ветрови. Североисточни ветрови су најчешћи и најјачи и дувају током целе године, али су најјачи у периоду од октобра до маја. Југозападни и јужни ветрови обично дувају од јесени до пролећа и доносе топлије ваздушне масе. Падавине на Златибору варирају од места до места. Просечна годишња висина падавина је око 880 mm. Највише падавина се излучује у мају и октобру, док је најсувљи месец март. Кише падају преко целе године, град у топлијим периодима (од маја до септембра), а снег пада од октобра до маја и задржава се у просеку око сто дана, али се често догађа да падне и изван овог периода.

Сеизмичке карактеристике

Подручје истраживања према картама сеизмичке рејонизације припада сложеним теренима на којима су могући потреси 6°, 7° и 8° MCS скале. Сеизмичност терена и могући прираштаји сеизмичности указују, да се при градњи на целом простору морају поштовати прописи асеизмичке градње, што изискује детаљна сеизмичка испитивања за све објекте инвестиционе градње.

III - Правила уређења

Намена и начин коришћења земљишта

Опис карактеристичних намена у оквиру плана

У оквиру граница плана извршена је подела на грађевинско земљиште и површине јавне намене.

Површине јавне намене чине:

- јавне саобраћајне површине (за колски и пешачки саобраћај)
- јавне зелене површине
- Краљев трг
- парцеле за комуналну инфраструктуру

Грађевинско земљиште

- земљиште предвиђено за градњу које обухвата следеће претежне намене: пословање, центри односно услуге, туризам и становање односно угоститељско смештајни капацитети.

Евидентирање катастарских парцела за јавне намене

Приказ површина јавне намене извршен је кроз графички прилог 1.1. Грађевинско земљиште и земљиште и објекти јавне намене.

Према Закону о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10-УС и 24/11) површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене што у овом случају подразумева саобраћајне односно комуналне површине односно катастарске парцеле за постојеће и планиране објекте инфраструктуре.

Биланси површина

Табеларно је представљен преглед постојећих површина јавне намене у односу на грађевинско земљиште које подразумева габарите затечених објеката, а не само површине катастарских парцела због битно измењеног стања у односу на првобитну катастарску матрицу Тржног центра Златибор. Погледати прилоге 0.0. Граница плана (са приказом катастарске подлоге), 0.1. Габарити постојећих објеката и 0.3. Постојећа намена површина.

Намена	Орјентациона површина (m ²)	Површина (%)
Јавно грађевинско земљиште		
Саобраћајне површине	17092	52.54
Зелене површине	2228	6.84
Краљев трг	3911	12.02
Комунална инфраструктура	46	0.14
Грађевинско земљиште		
Угоститељско туристички и смештајни капацитети са услужним делатностима	4797	14.75
Централне и комерцијалне делатности	4091	12.57
Пословање са администрацијом	372	1.14

табеларни приказ биланса постојећих површина

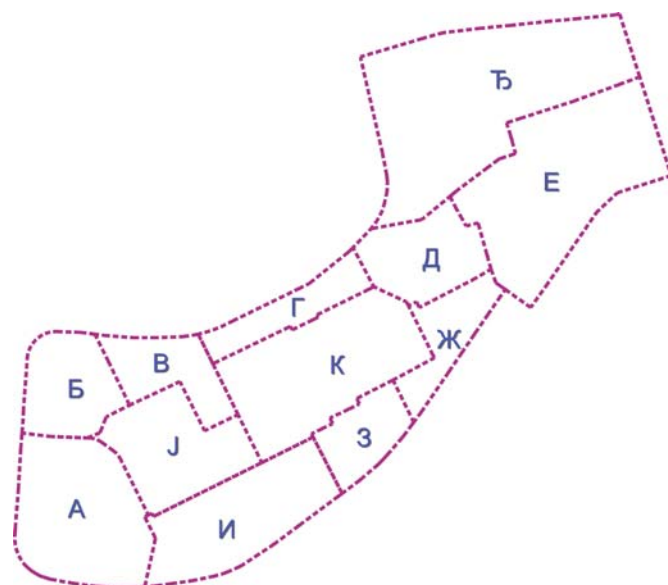
Биланси површина за планирано стање урађени су према планираној претежној намени и планираним грађевинским линијама до којих је могуће ширење затечених габарита објеката уз максимално очување јавних површина – колских и пешачких стаза, уређених зелених површина, отворених простора – тргова, платоа... Простор за комуналну инфраструктуру подразумева објекте трафо станица.

Намена	Орјентациона површина (m ²)	Површина (%)
Јавно грађевинско земљиште		
Саобраћајне површине	14662	45.06
Зелене површине	2228	6.84
Краљев трг	4679	14.38
Комунална инфраструктура	46	0.14
Грађевинско земљиште		
Угоститељско туристички и смештајни капацитети са услужним делатностима	2493	7.68
Централне и комерцијалне делатности	6756	20.76
Пословање са администрацијом	1673	5.14

табеларни приказ биланса планираних површина

Типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина

Територија предметног плана подељена је на 12 зона означених словима од А до К (графички прилог 1.2. Подела на зоне). Ова подела извршена је на основу карактеристика и специфичности појединих делова у обухвату плана (положај у односу на обухват, постојећу изграђеност, намену простора...). Просторне зоне А и Б су формиране као угаоне зоне које су орјентисане ка два саобраћајницама па самим тим имају и другачију физичку структуру и организацију објеката у простору. Зоне В, Г, И и З су орјентисане уз саобраћајнице и у оквиру њих се налазе објекти односно групација објеката која је орјентисана ка саобраћајницама и као унутрашњости Тржног центра. Зоне Ј и К су централне зоне Тржног центра, Зона Љ је орјентисана ка централном тргу као и зона Д. Зона Е је ограничена простором Краљевог трга, а зона Ж се надовезује на зону Е са специфичним малим приземним објектима и великим слободним површинама. Границе зона су дефинисане осовинама пешачких стаза и саобраћајница, односно границама постојећих катастарских парцела где је то било могуће.



графички приказ поделе обухвата на карактеристичне зоне

Даљом разрадом предвиђене зоне подељене су на 29 целина (графички прилог 1.3. Подела на целине). Свака зона је подељена на карактеристичне целине према физичкој структури објеката и према типу изградње. Овако дефинисане целине обухватају слободностојеће објекте или групације објеката, односно објекте у низу. Граница целина је дефинисана осовински према пешачким стазама и колским саобраћајницама и према границама катастарских парцела где је то било могуће.

3. Урбанистички услови за јавне површине и јавне објекте

Јавне саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине дефинисане су кроз графичке прилоге 1.5.1. Саобраћајне површине – улице и стазе и 1.5.2. Саобраћајне површине – улице, стазе и тргови.

Тежи се задржавању постојећих саобраћајних површина за колски и пешачки саобраћај и унапређењу истих. У поступку анализе и формирања предлога уочени су проблеми у погледу ширине одређених стаза и пролаза кроз централни део Тржног центра због затеченог стања односно постојећих габарита објеката.

Урбанистички услови за саобраћајне површине

Предметни простор ограничен је два улицама примарне насељске мреже – Рујанска и улица Миладина Пећинара. Део Рујанске улице са југозападне стране обухвата плана налази се у посебном режиму коришћења. У овом делу није дозвољено кретање и паркирање возила, изузев возила за доставу у прописаном периоду у току дана и возила МУП-а.

Поред поменутих улица, у обухвату плана постоје и четири мање приступне улице. Приступна улица са северне стране обухвата плана делом се користи за паркирање возила, док остале три улице такође подлежу посебном режиму коришћења - користе се претежно за доставу и сервис, а у оквиру њих није дозвољено паркирање или задржавање возила.

Регулација колског и пешачког саобраћаја у уличној матрици подразумева следеће интервенције:

- задржавање коридора постојећих саобраћајница уз минималне корекције елемената ситуационог плана и попречних профила са циљем добијања правилне геометрије и константне ширине попречних профила саобраћајница;
- ширење регулације појединих пешачких улица због успостављања континуитета на целом потезу истих и стварања могућности за инфраструктурно опремање блокова уз њих;
- кориговање елемената нивелације појединих улица ради формирања повољнијих карактеристика, уз прилагођавање терену и физичкој структури објеката.

Планирана је реконструкција постојећих пешачких улица, као и приступних улица са посебним режимом коришћења у обухвату плана. При реконструкцији поменутих улица потребно је да се у ситуационом и нивелационом плану трасе истих прилагоде терену и kotaма ободних изведених улица са примереним падовима. Нивелационо решење одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације.

Потребно је ускладити нивелацију ових улица са пешачким стазама Тржног центра како би се омогућило несметано кретање свих категорија становника и посетилаца. Приликом реконструкције истих водити рачуна о местима без ивичњака, а са рампама где је то неопходно, како би се у целој дужини пешачке мреже омогућило кретање свих лица. Саставни део саобраћајне матрице овог Плана је нацрт локалног пројекта „Златибор без баријера“ који је у фази израде.

Паркирање

Паркирање је предвиђено у ободним улицама, које окружују зону Плана детаљне регулације. Потребно је предвидети капацитете према нормативима.

Основни стандарди за будуће стање код доградње и нове стамбене и друге изградње, на једно паркинг место по делатностима износе:

- стамбене јединице	1 стан,
- трговине.....	65м ² бруто површине,
- хотели	4 кревета,
- канцеларије.....	30м ² бруто површине,
- ресторани.....	4 седећа места,
- биоскопи, дворане.....	12 столица,

Да би се обезбедили довољни капацитети за паркирање према планираним наменама предвиђено је коришћење постојећег паркинг простора који се граничи са западне стране са обухватом Тржног центра према приказаној скици. Такође је неопходно размотрити опцију

подземне гараже са приступом из улице која представља северну границу обухвата Плана (у зони са северне стране у односу на поменути приступну улицу, испод главног трга, ...).

Све расположиве капацитете паркинг простора са приступима се налазе на графичком прилогу 1.5.1. Саобраћајно решење – улице и стазе.



графички приказ постојећег паркинг простора који се граничи са обухватом Плана

Сва паркинг места је неопходно прописно обележити. Према стандардима и прописима посебно означити паркинг места за возила особа са посебним потребама, а у складу са нацртом локалног пројекта „Златибор без баријера“.

Услови за неометано кретање инвалидних лица

У току разраде и спровођења плана потребно је применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС“, бр. 18/97).

Обезбедити рампе са дозвољеним падом ради несметаног кретања колица дуж пешачких токова, приступа објекту, као и лифту. На пешачким прелазима поставити оборене ивичњаке. Интегрисати пројекат „Златибор без баријера“.

Правила за уклањање отпада

Планирани објекти свих категорија са туристичким и комерцијално-услужним садржајима морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије одређује се према броју корисника. Поменуте просторије потребно је сместити у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан на приступну саобраћајну површину.

На местима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавезна је градња објеката за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објеката за привремено одлагање комуналног отпада, за смештај контејнера износе 2,50x2,00m, чисте унутрашње висине 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге минимално 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 комунални отпад ће се прикупљати постављањем корпи за смеће. Размештај корпи за смеће вршиће се према Плану за постављање истих, на местима где су значајније локације окупљања, одморишта, паркинзи, шетне стазе и остали пунктови.

Примењена технологија уклањања отпадака састава као кућно смеће на предметном простору предвиђа се преко судова-контејнера запремине 1100 литара и габаритних димензија 1,37x1,20x1,45m. Потребан број судова за смеће одредити рачунским путем користећи апроксимацију 1 контејнер на 800 m² корисне површине простора, а затим одредити и њихове локације.

Зоне за одлагање комуналног отпада за које је потребно прописати и период одвожења биће посебно одређене. Зона тренутно предвиђена за одлагање комуналног отпада лоцирана је унутар простора паркинг зоне, у приступној улици са северне стране. При објектима за које се претпоставља да би због своје делатности могли бити већи генератори отпада, као и дуж јачих корисничких токова, неопходно је поставити и уличне корпе за отпатке.

Основни услов за организовано и контролисано сакупљање отпада је поверавање послова надлежном комуналном предузећу, у складу са важећом законском регулативом.

Урбанистички услови за инфраструктурну мрежу и објекте

Водоводна и канализациона мрежа

Водоводна мрежа

Водоводни систем за јавно снабдевање пијаћом водом становништва насељеног места Златибор снабдева се преко два постојећа резервоара „Језеро“ и „Караула“ и постојећих постројења за прераду воде за пиће.

Дуж улица предметног простора изграђена је дистрибутивна водоводна мрежа. Постојеће водоводне цеви смештене су у коловозу планираних регулација саобраћајница. Дистрибуциона мрежа је недовољног капацитета, па се због будуће изградње планира њена реконструкција.

Водоводну мрежу поставити испод тротоара или у зони пешачких улица. Приликом полагања водовода мора се водити рачуна о прописаним минималним растојањима од других инсталација. Дубина укопавања је минимум 0,8m од нивелете темена положене цеви. Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев. Шахтове (окна) за водомере градити од материјала који су за локалне прилике најекономичнији (опека, бетон, бетонски блокови) са ливено-железним поклопцем на врху.

Канализациона мрежа

Канализациони систем предметног подручја конципиран је као сепаратан. То подразумева посебно одвођење отпадних вода и посебно одвођење атмосферичке. Планира се пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијенте.

Уличну канализациону мрежу трасирати испод коловоза и приликом њеног полагања водити рачуна о прописаним минималним растојањима од других инсталација, као и о томе да се не угрозе постојећи објекти. Дубина укопавања је минимум 0,8m од нивелете саобраћајнице до темена положене цеви.

Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику и техничким и санитарним условима за упуштање отпадних вода у градску канализацију. Пречник канализационог прикључка не може бити мањи од Ø150mm. Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести ка уличној канализацији.

Електроенергетска мрежа

На предметном подручју изграђена је електордистрибутивна мрежа, напонског нивоа 110,35kV. Дуж приступне улице у северном делу овухвата плана, приступне улице са посебним режимом коришћења у средишњем делу обухвата и Рујанске улице пролазе електроенергетски водови од 10kV.

Постојеће трафостанице ТС 10/0,4kV које напајају потрошаче са електричном дистрибутивном мрежом напонског нивоа 1,10kV у границама предметног плана су:

- Дунав, снаге 1000kVA
- Тржни центар, снаге 1000kVA
- Рујно, снаге 1000kVA.

Мрежа постојећих електроенергетских водова изграђена је подземно у склопу саобраћајних и других слободних површина и надземно. Постојеће улице опремљене су инсталацијама јавне расвете.

Капацитети постојећих трафостаница и кабл водова 1kV тренутно су попуњени, па се не може извршити прикључење нових купаца електричне енергије, нити се може одобрити повећање снаге постојећих купаца без изградње нових електроенергетских објеката. На основу урбанистичких показатеља, као и специфичног оптерећења за поједине кориснике, потребно је изградити нове ТС 10/0,4 kV потребне снаге, капацитета 1000 kVA и 2x1000 kVA и то у склопу објеката или као слободностојећи објекат уз задржавање постојећих ТС 10/0,4 kV, а према условима надлежног јавног предузећа.

Проширење постојеће електроенергетске мреже којим би се решили тренутни проблеми и омогућило прикључење нових потрошача предвиђа се кроз изградњу нове ТС 10/0,4kV у непосредном окружењу предметне територије, ван граница ПДР-а.

Планиране ТС 10/0,4kV у склопу објеката изградити на следећи начин:

- просторије за смештај ТС 10/0,4kV, својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- просторије за ТС предвидети у нивоу терена или са незнатним одступањем од претходног става;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона; свако одељење мора имати несметан директан приступ споља;
- бетонско постоље у одељењу за смештај трансформатора мора бити конструктивно одвојено од конструкције зграде; између ослонца трансформатора и трансформатора поставити еластичну подлогу у циљу пресецања акустичних мостова (преноса вибрација);
- обезбедити звучну изолацију таванице просторије за смештај трансформатора и блокирати извор звука дуж зидова просторије;
- предвидети топлотну изолацију просторија ТС;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00m до најближе улице.

Планиране слободностојеће ТС 10/0,4kV изградити према следећим условима:

- просторије за смештај ТС 10/0,4kV својим димензијама и распоредом треба да послуже за смештај трансформатора и одговарајуће опреме;
- трансформаторска станица мора имати два одвојена одељења и то: одељење за смештај трансформатора и одељење за смештај развода високог и ниског напона;
- колски приступ планирати изградњом приступног пута најмање ширине 3,00m до најближе улице;
- за нове ТС предвидети простор димензија 5x6m.

Од планираних трафостаница до потрошача изградити електроенергетску мрежу 1kV. Планиране електроенергетске водове 10kV и 1kV извести у тротоарским површинама постојећих и планираних улица. Планиране електроенергетске водове 10 kV и 1 kV поставити подземно у рову дубине 0,8m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. При извођењу радова електроенергетске водове заштитити и обезбедити од евентуалних оштећења у складу са важећим техничким прописима и препорукама. На местима где се очекују већа механичка напрезања све електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију.

Нисконапонска мрежа и јавно осветљење

Нисконапонску електроенергетску мрежу градити радијално, подземно у рову дубине 0,8m и ширине у зависности од броја електроенергетских водова. Електроенергетске каблове полагати у тротоарским просторима планираних и постојећих улица, јавним површинама, уличним зеленим површинама поред улица и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.

Светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове. Напајање и управљање јавним осветљењем планирати из посебних слободностојећих ормара. На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви, као и на прилазома испод коловоза саобраћајница.

Телекомуникациона мрежа

Предметно подручје припада кабловском подручју АТЦ „Златибор“ које је повезано са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: јавне аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже.

Предвиђа се проширење постојеће телекомуникационе мреже, односно замена постојећих каблова, кабловима већег капацитета у складу са предвиђеним урбанистичким условима.

У границама Плана детаљне регулације налазе се каблови приступне мреже са ТК окнима и ТК канализацијом за кориснике у границама Плана и насељено место Златибор, као и проводи оптичких каблова за кориснике изван граница Плана. Подручје се напаја са 350 уводних/изводних парица приступне мреже изведених кроз самостојеће кабловске разделнике и унутрашње изводе за потребе пословних и резиденцијалних објеката. Приступна мрежа (дистрибутивна и разводна) реализована је у целости подземно кабловима типа ТК00, ТК10, ТК59, ГМ.

На подручју Плана поред основних телефонских услуга (аналогни телефонски прикључак са постојећим сервисима) планира се примена нових дигиталних система преноса на бази xDSL технологије по постојећој приступној мрежи и новопроектовани (оптички и xDSL каблови) са увођењем нових сервиса/услуга. Дигитална приступна мрежа треба да омогући пренос говорних сигнала, дигиталних сигнала података, широкопојасних сервиса, triple play сервиса и да након увођења локалних централа класе 5 (NGN мрежа) обезбеди нове сервисе (VoIPi...). Проширење мреже планира се сукцесивно на бази реалних и процењених захтева за новим прикључцима и услугама из постојеће резерве.

У склопу уређења простора и плана приступних саобраћајница предвидети измештање каблова примарне мреже и извода уколико буду угрожени градњом са припадајућим кабловима разводне мреже на прихватљиву локацију, у непосредној близини, а у сврху обезбеђења телефонских прикључака постојећих корисника унутар и изван граница плана. За будуће садржаје планирати изградњу приступне мреже xDSL кабловима до најближег ТК окна и резерве.

Фиксну телекомуникациону мрежу на предметној територији реализовати на следећи начин:

- Комутациона и транспортна мрежа неће имати своје садржаје у овој зони; у непосредној близини границе Плана налази се ЈАТЦ Златибор.
- Јавне телефонске говорнице постављати према Програму давања у закуп на одређено време јавног грађевинског земљишта.
- ТК мрежу градити у кабловској канализацији xDSL кабловима са термопластичном изолацијом пресека бакарних проводника 0,4мм. ТК каблове, односно ТК канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, а изузетно у коловозу - код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара на прописаном међусобном растојању од осталих инсталација. На прелазу испод коловоза саобраћајница, као и на оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију.
- Изводе у зградама и у стојећим кабловским разделницима формирати као унутрашње, а у бетонским стубовима као спољне на терену. Објекте са 5 и више стамбених јединица прикључивати на телефонску мрежу у унутрашњем изводу. Индивидуалне стамбене објекте прикључивати такође подземним каблом минималног капацитета 1x4 у одговарајућем ормару на спољном зиду објекта или ваздушним каблом са уводом на крову објекта. Капацитет мреже ће се димензионисати на основу принципа: минимално 2 парице у свакој стамбеној јединици и минимално 3 парице у пословном простору, а зависно од потреба и више. У стамбеним објектима мрежа се завршава у прикључној кутији на зиду објекта - код подземне разводне мреже или у поткровљу - код ваздушне разводне мреже. У пословним објектима мрежа се завршава у ормару за унутрашњу монтажу. У истом ормару завршити и телефонске водове кућне инсталације. Ако постоји више пословних објеката у оквиру једне локације концентрацију телекомуникационих инсталација довести у ормар у коме је завршила јавна телекомуникациона мрежа. По потреби приступна мрежа до појединих објеката може бити реализована и кабловима са оптичким влакнима.
- Израда телекомуникационе канализације капацитета мин 3 PVC или PE цеви Ø 110мм са стандардним телекомуникационим окнима за повезивање на постојећу ТК канализацију Телекома. Окна су димензија 2,0x2,0x1,9м. На површини земље видљив је само поклопац. Цеви се полажу у ров дубине 1,3м. Уз све новоположене каблове треба да буде положен и сноп од 2-3 резервне PE цеви Ø 40мм за потребе будуће дигитализације ТК мреже. Телекомуникациони кабл се полаже у ров димензија 0,4x0,8м, а на прелазима улица 0,4x1,0м уз постављање заштитних PVC цеви Ø 110мм.
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°.
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање 0,5м за каблове 1kV и 10KV; 1м за каблове 35kV. Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м, при чему угао укрштања треба да буде најмање 30° (по могућности што ближе 90°) у насељеним местима или најмање 45° ван насељених места. Енергетски кабл се, по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла. Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3м.
- 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 као задовољавајући, али не мање од 0,2м.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80м.
- На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. У деловима насеља са већом густином становања постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.

- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6м. Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви се врши на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе углу од 90°, а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде што ближе углу од 90°, а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0,5м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8м. Угао укрштања треба да буде што ближе углу од 90°, а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4м. Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,4м. Угао укрштања треба да буде што ближе углу од 90°, а најмање 30°.
- Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл водити паралелно на растојању од најмање 0,5м.

Гасоводна мрежа

Предметно подручје могуће је гасификовати након изградње трасе магистралног гасовода, мерно регулационе станице „Златибор“ и дистрибутивне мреже гасовода. Израда урбанистичке и техничке документације за гасовод мора бити усклађена са Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт („Службени лист СФРЈ“, бр. 26/1985).

Постављање гасних инсталација вршити у свему према важећој законској регулативи и техничким стандардима и нормативима. Линија дистрибутивног гасовода мора бити положена у тло у дубину од 0,6 – 1,0м на растојању 1м од ивице коловоза. Ако се гасовод укршта са саобраћајницом, онда се полаже у зештитну цев, односно канал; ширина појаса који заузима гасовод је по 1,0м од осе цеви. Планирана укрштања гасовода са саобраћајницом обезбеђују се заштитним цевима тако да се горња нивелета заштитне цеви поставља минимум 1,35т од нивелете коловоза или ако је неповољније 1,0т испод одводних јарака саобраћајнице. Сви гасоводи се полажу подземно са минималном дубином укопавања од 0,8т (у појасу I разреда) до 1,1т (у заштитном појасу насељених зграда).

Јавне зелене површине

У обухвату плана дефинисане су мање зелене површине које треба задржати и уредити (графички прилог 1.5.1. Саобраћајно решење). Код планирања и уређења скверова и зелених површина водити рачуна о правцима пешачког кретања, уклонити привремене објекте и сачувати скверове у постојећим границама. Зеленило треба да буде репрезентативно, а могуће је и планирање учешћа цветних површина од 2-4%. Избор биљних врста за озелењавање треба да буде заснован на еколошким карактеристикама подручја и категорији будуће репрезентативне зелене површине, односно да укаже на висок ранг овог функционалног и естетски веома значајног простора. Могуће је планирати водене површине – фонтане, каскаде и сл. Вртне архитектонске елементе и мобилијар прилагодити типу отвореног простора – трга, сквера, платоа. Изградњу зелених површина условити претходним инфраструктурним опремањем (прикључак на водоводну и канализациону мрежу) и ускладити са трасама подземних и надземних инсталација. Применом биљних врста мањих по димензијама, оформљених у виду група уз одређене објекте ствара утисак повезаности и ширине композиције истовремено истичући карактер објеката. Пожељно је примењивати цветне бордуре од вишегодишњег цвећа и вертикално озелењавање – пузавице. Такође треба избегавати геометријске форме и

геометријски поредак сађених биљних врста и определити се за пејзажни стил, уклапајући га истовремено у шири простор. Треба избегавати примену биљних врста које су инвазивне и алергене.

Услови за уређење и изградњу објеката јавне намене

Објекти трафо станица се задржавају на постојећим локацијама изузев трафо станице „Тржни центар“ за коју је предвиђено измештање према графичком прилогу 1.8. Инфраструктурно решење – синтетна карта. Условима Електродистрибуције предвиђена је позиција за изградњу нове трафостанице на локацији између објеката Поште и Дома здравља, ван обухвата ПДР-а. Трасе постојећих кабл водова су углавном ван функције због непланске градње па се према поменутом графичком прилогу предвиђају нове трасе кабл водова 1 kV за целокупан обухват Тржног центра са позицијом мерно-разводних ормара. Неопходно је изградити бетонску кабловску канализацију за полагање нових кабл водова целом дужином како би каблови били доступни за одржавање.

Урбанистичке опште и посебне мере заштите

Урбанистичке мере за заштиту животне средине

Еколошки ниво у изради и реализацији овог Плана подразумева, на првом месту, еколошку етику у поступцима (планирања, спровођења, остварења и коришћења) свих учесника у овом процесу тј. простор се организује, уређује, штити и користи уз целовиту примену критеријума и стандарда заштите природе, животне средине, природне и културне баштине. Ради заштите и унапређења животне средине на територији плана предвиђају се следеће мере заштите:

- у оквиру стамбених, комерцијалних и туристичких зона није дозвољена:
 - изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (подземне и површинске воде, ваздух, земљиште);
 - делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
 - изградња складишта или претоварних (трансфер) станица секундарних сировина, старих возила и сл. као и складишта отровних и запаљивих материјала;
 - изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;
- планирати опремање подручја плана канализационом инфраструктуром са сепарационим системом одвођења кишних и отпадних вода;
- планирати потпуно прихватање зауљене атмосферске воде са манипулативних и саобраћајних површина и њихово контролисано одвођење у реципијент;
- планирати одговарајући начин поступања са отпадним материјалима као и потребан број контејнера за сакупљање комуналног и другог отпада;
- паркинг места планирати на асфалтираним, односно водонепропусним површинама;
- у смислу смањења аерозагађења и буке неопходно је задржавање постојећих дрвореда; у циљу заштите од буке потребно је планирати примену техничких мера за смањење нивоа буке у објектима.

Заштита вода

Заштита вода (површинских и подземних) од загађивања представља приоритет и обавезан услов за даљи развој и реализацију. Спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена у еколошким зонама, обавезних мера за спречавање и отклањања постојећих и потенцијалних узрока загађивања и деградације.

Заштита ваздуха

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторинг мреже контроле квалитета ваздуха.

Заштита земљишта

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

- изградња је дозвољена искључиво према прописаним правилима грађења и уређења, сагласно Плану генералне регулације,
- 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, обавезна је процена утицаја на животну средину са Планом мера за заштиту земљишта од загађивања, мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора загађивања и деградације, као и мера мониторинга стања и квалитета земљишта;
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа.

Заштита од буке

Обавезна је процена утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, 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 јонизујућег и нејонизујућег зрачења представља интегрални део Националног програма за заштићена подручја. Мере заштите спроводиће се:

- сталном контролом и праћењем кретања радиоактивности у животној средини,
- контролом размештаја и исправности опреме и могућих извора Ra-зрачења,
- проценом утицаја на животну средину Пројеката могућих и потенцијалних извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења,
- применом мера превенције, заштите и мониторинга животне средине;

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода, акцидената и заштиту од интереса за одбрану земље

Просторна решења и планирана изградња планом обухваћеног подручја морају бити урађени у складу са законском регулативом из области заштите од елементарних непогода, заштите од пожара и заштите у случају потреба од значаја за одбрану земље.

Ради заштите од потреса објекти морају бити категорисани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 52/90), као и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ”, бр. 39/64).

Ради испуњења услова за заштиту од пожара објекти морају бити пројектовани у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/2009) и Законом о експлозивним материјалима, запаљивим течностима и гасовима („Службени гласник РС”, бр. 44/77, 45/84 и 18/89). Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу, која се пројектује у складу са Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, бр. 30/91). Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ”, бр. 53 и 54/88 и 28/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр. 11/96), Правилником о техничким нормативима за вентилацију и климатизацију („Службени лист СФРЈ”, бр. 38/89), Правилником о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређења од пожара („Службени лист

СФРЈ“, бр. 87/93), Правилником о техничким нормативима за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 13/78), Правилником о изменама и допунама техничких норматива за заштиту нисконапонских мрежа и припадајућих трафостаница („Службени лист СФРЈ“, бр. 7/84).

Потребно је применити све законске прописе у вези планирања и изградње склоништа у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа („Службени лист СФРЈ“, бр. 55/83).

Заштита градитељског наслеђа

Предметно подручје није евидентирано као културно добро, не ужива статус претходне заштите, не садржи појединачне објекте који уживају статус заштите и нема забележених археолошких налазишта у складу са Законом о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94) те према томе нема ограничења која се односе на архитектонско обликовање терена. У случају да се приликом земљаних радова открије до сада неевидентан археолошки локалитет или његов део, инвеститор/извођач радова је обавезан да обустави радове и о томе без одлагања обавести Завод за заштиту споменика културе у Краљеву. Подносилац захтева је дужан да предузме мере заштите како локалитет планираним радовима не би био уништен и оштећен. Трошкове ископавања и конзервације откривеног материјала сноси инвеститор.

Заштита природе

Потребно је ускладити колорит објеката како би комплекс Тржног центра имао ефекат компактности и усклађености у свим елементима просторног обликовања. Материјализацију објеката планирати уз адекватну примену рефлектујућих материјала као што су стакло, метализе, ... Композиција пејзажно архитектонског уређења планског подручја мора да буде у складу са концептом функције, намене и садржаја планираних објеката и аутентичности простора. Формирање зелених површина је ограничено карактером планског подручја и приказано је кроз графичке прилоге. Делове јавних површина је могуће уредити као зелене површине избором биљних врста које одговарају еколошким карактеристикама подручја у функцији репрезентативне зелене површине како би простор и са овог аспекта био истакнут као функционалан и естетски прихватљив. Обавеза је да се све површине које су на било који начин деградирале грађевинским и другим радовима морају санирати што пре, односно након завршетка радова. Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко – палеонтолошко или минералношко – петрографског порекла, а за које се претпоставља да има својство споменика културе, сходно Закону о заштити природе („Службени гласник РС“ број 36/09, 88/10 и 91/10) извођач радова о налазу треба одмах да обавести Министарство животне средине, рударства и просторног планирања, привремено обустави радове, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

IV - Правила грађења

Општа правила грађења

Сва правила имају карактер обавеза.

Дозвољено је грађење у свакој Планом предвиђеној грађевинској зони. Сви потребни урбанистички параметри за сваку локацију или њене делове, кроз дефинисање планског оквира, дати су до максималних вредности. Максималне вредности се не могу прекорачити, а одступање је могуће само на ниже вредности. Дозвољена је изградња грађевина за делатности из области туризма, трговине, пословања, угоститељства, занатства, културе као и смештајних стамбених капацитета и других комерцијалних делатности који не ометају општи развој подручја и његових корисника. Намене, функције и садржаји подробно су одређени у оквиру прилога 1.4.1. Планирана претежна намена површина и 1.4.2. Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина.

Услови грађења су одређени кроз следеће параметре:

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

Није дозвољена изградња:

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

Габарити планираних грађевина одређиваће се на основу задатих урбанистичких параметара, који се исказују за планиране целине (индекси заузетости), уз обавезно поштовање грађевинске и регулационе линије парцела и грађевина, приказаних кроз графички прилог 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта. Исказана БРГП подразумева искључиво површину надземних етажа грађевина и у њу нису укључени укопани делови грађевина (подруми и сутерени). Бруто развијена површина сваког спрата је површина спољне контуре зидова, односно збир свих просторија и површина под конструктивним деловима зграде.

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

Дозвољава се повлачење приземља објеката и појединих делова фасаде у циљу обликовања објеката. Дозвољава се и формирање препуста – еркера у зонама које су означене у графичком прилогу 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта. Висина препуста предвиђеног у зони К.2 орјентисаном ка приступној улици бр. 4 са посебним режимом коришћења износи 4,5 метра мерено у односу на коту приступне улице.

Правила грађења за јавне просторе - Јавни градски простор одређен је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). Јавни централни простори јесу: тргови, паркови, скверови, платои, пешачке улице, улична раскршћа, саобраћајнице и паркинг простори.

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

Правила за регулацију и нивелацију површина

Регулациона линија јесте линија која раздваја површину одређене јавне намене од површина предвиђених за друге јавне и остале намене, у свему као у графичком прилогу 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта.

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

Висинска регулација је одређена означеном спратношћу, где се за један ниво (спрат) рачуна просечна висина од 3,5 метра. Одређена спратност је применљива и за нове грађевине и у случају надзиђивања постојећих грађевина ниже спратности. Како је реч о пословним, комерцијалним и угоститељским објектима различитих садржаја у приземној етажи је могуће и формирање галеријског простора те је у том случају просечна спратна висина приземне етаже око 5,0 метара.

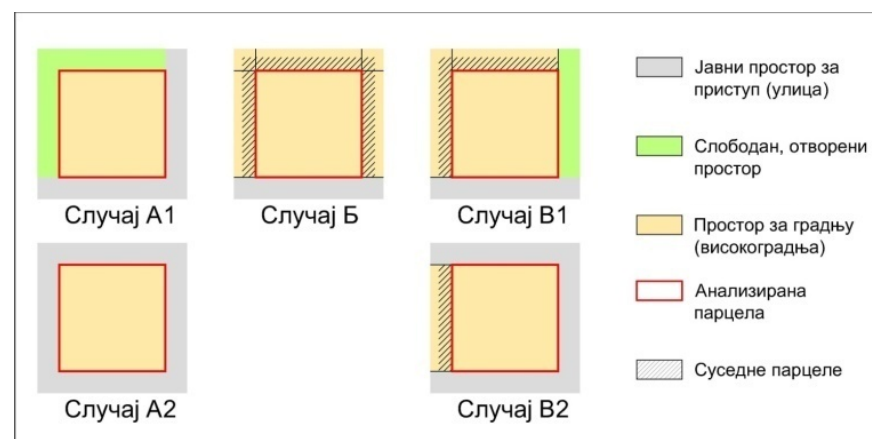
Нивелација је планом одређена код јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу грађевина, у свему према графичком прилогу 1.3. Подела на целине са приказом предложене нивелације.

Правила хоризонталне регулације

Посебни видови парцела према околном простору

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

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



Основни видови парцела

Начини успостављања регулације

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

1. Регулација грађевине према јавном простору (улици, јавном приступу, пешачкој стази),
2. Регулација грађевине према отвореном простору (трг, плато, зелена површина, ..)
3. Регулација грађевине према суседној парцели (постојећом / планираном високоградњом).

Регулација грађевине према јавном и отвореном простору

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

- дата грађевина може бити постављена са повлачењем у односу на уличну регулациону линију али се по правилу грађевинска и регулациона линија поклапају
- испусти (балкони, терасе, еркери и сл.) на спратовима појединих грађевина могу се препустити до максималних 2,5 m у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне етаже према графичком прилогу 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта
- дозвољено је и повезивање објекта на вишим етажама уз правило очувања постојећих и планираних пролаза на нивоу партера; погледати прилог 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (prozора, француских балкона и врата).

Регулација грађевине према суседној парцели

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

- у случају изградње објекта у низу и двојних објекта дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели
- испусти, еркери, балкони дозвољени у зони грађења коју дефинише грађевинска линија објекта на графичком прилогу 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта
- већи број парцела су тзв. „уграђене“ парцеле па се бочне грађевинске линије поклапају са границама парцела, а према суседу се образује калкански зид

Правила висинске регулације

Висинска регулација се одређује на основу максималне спратности. Под дозвољеном спратношћу се сматра спратност при којој највиши („последњи“) спрат јесте највиши потпуни спрат укључујући и спратове са косим равнима (тј. спратове са елементима поткровља при чему простор који има одлике таванског не улази у спратност). Дакле, уколико објекат има поткровље онда је поткровна етажа последња надземна етажа. Тавански простор који се користи за становање, туризам, пословање, услуге и сл. сматра се корисним простором и као такав рачуна се као етажа у оквиру дозвољене спратности. Уколико тавански простор није предвиђен као користан простор онда исти не улази у спратност и не може се накнадно променити његова намена у користан простор у функцији становања, туризма, пословања и сл. Просечна спратна висина износи 3,5 метра. Градња изнад допуштене спратности је забрањена, док је нижа спратност дозвољена. При томе максимална дозвољена спратност ће бити одређена према условима дате локације и парцеле, а везано за планирану намену и садржаје.

Правила нивелације

Нивелација је планом одређена код јавних површина и из ње даље произилази нивелација простора за изградњу грађевина, кроз план регулационих и грађевинских линија. Висинске коте на раскрсницама улица су основни елементи за одређивање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је општа и мора се прецизније разрадити

кроз израду техничке документације. Кота приземља грађевине не може бити виша од 1,2 m од највише коте нивелете јавне површине испред улаза у грађевину. Приземље грађевина и сви улази у грађевину требало би да буду издигнути најмање 0,2 m изнад тла из разлога спречавања неповољних последица од задржавања снега и других падавина на тлу. Како је реч о објектима претежно комерцијалне и услужне делатности приликом пројектовања реконструкције постојећих и изградње нових објеката неопходно је прилагодити све улазе у приземној етажи особама са посебним потребама у складу са важећим законима и правилницима.

Општа правила у односу на умањење неповољних климатских утицаја

- Појединачне грађевине и склопови грађевина требају бити такви да својом положеношћу и висином умањују неповољне климатске утицаје.
- Све грађевине треба по правилу градити са поткровљем или таванским простором, односно косим кровом; овај услов проистиче из препоручених услова укровљавања под стрмим углом (30-60°), што је везано за климатске прилике планинских подручја.
- Кровне баце могу заузимати највише 50% кровне равни у фронталној пројекцији како се не би изгубио смисао косог крова.
- Одводњавање атмосферске воде са кровова не сме угрожавати суседну парцелу.
- У пешачким пролазима (односно изнад уских пешачких стаза чији су коридори оивичени постојећим и планираним габаритима објеката) који су ширине 2,5 метра и мање могуће је формирати заједничку кровну конструкцију изнад приземне етаже за објекте који се налазе са једне и друге стране пролаза како би се спречили негативни утицаји падавина, посебно у зимском периоду (снег, лед, ...)

Општа правила за примену архитектонских облика и организације простора

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

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

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

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

Принципи обликовања - Архитектуром објеката треба тежити стварању савременог архитектонског и ликовног израза карактеристичног за подручје Златибора. Обликовање планираних објеката мора бити усклађено са контекстом у коме објекат настаје, предвиђеном наменом и основним принципима развоја. Нека од полазишта која се у процесу изградње неизоставно морају применити свакако јесу и :

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

- коришћење квалитетних и трајних материјала
- коришћење природних локалних материјала.

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

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

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

Није дозвољено ограђивање парцела.

Правила изградње саобраћајних површина

- Трасе новопроектваних саобраћајница у ситуационом и нивелационом плану прилагодити терену и котама изведених саобраћајница са одговарајућим падовима.
- Одређивање мера коловозних површина извести у складу са очекиваним саобраћајним оптерећењем по важећим прописима.
- Нивелацију нових колских и пешачких површина ускладити са околним простором и са потребом задовољавања делотворног одводњавања атмосферских вода.
- Одводњавање атмосферских вода извршити путем сливника и цевовода до канализације, а избор сливника ускладити са обрадом површине на којој се налази (коловоз или тротоар).
- Коловозне засторе свих планираних и постојећих - задржаних саобраћајница радити са асфалтним материјалима.
- Површине за мирујући саобраћај на отвореним паркиралиштима радити са зазором од асфалт-бетона или од префабрикованих бетонских или бетон-трава елемената у зависности од концепције партерне обраде.
- Површинску обраду тротоара и пешачких улица извести са завршном обрадом од асфалтног бетона или поплочањем префабрикованим бетонским елементима.
- Оивичење коловоза, пешачких површина и паркиралишта извести уградњом бетонских префабрикованих ивичњака; водити рачуна о приступу за особе са посебним потребама – прилагодити делове уклањањем ивичњака и постављањем рампи.
- Хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију, на свим саобраћајницама и саобраћајним површинама, испројектовати и извести у складу са одредбама Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2009 и 53/2010).
- Са становништва безбедности саобраћаја обавезно извести квалитетну и адекватну расвету свих саобраћајница и саобраћајних површина.

Правила трасирања интерних улица (локалних саобраћајница и пешачких улица):

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

Прописан број паркинг места може се решава јавним паркинзима у обухвату Плана и ван њега; Паркинг места нису везана за грађевинску парцелу.

Правила грађења по просторним целинамаПравила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

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

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

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

Поступци парцелације и/или препарцелације (део и укрупњавања парцела) врши се путем израде пројекта парцелације и/или препарцелације. Могућа је промена граница катастарских парцела и формирање грађевинских парцела спајањем и деобом катастарских парцела, целих или делова, у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11).

Како се урбанистичким планом намена земљишта мења тако да нова намена захтева другачију парцелацију план детаљне регулације садржи и графичке прилоге 1.7. Предлог парцелације са приказаном постојећом и планираном парцелацијом.

Уз поштовање постојеће матрице за формирање катастарских парцела, а према затеченом стању формиран предлог парцелације. Посебна пажња је усмерена на очување постојећих пешачких коридора уз могућност кориговања појединих пролаза који не испуњавају минимум за противпожарне услове. Минимално одстојање између објеката, уколико се не додирују, мора бити довољно за остваривање пешачке комуникације (мин. 2 м), док је противпожарним условима дефинисан минималан пролаз од 3,5 м.

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

ознака зона	минимална површина	максимална површина
А, Ђ	50m ²	2500m ²
Б, В, Г, З, И, Ј, К	20m ²	350m ²
Д	100m ²	1200m ²
Ж	7m ²	250m ²
Е	Краљев трг	

табеларни приказ минималних и максималних величина парцела по зонама

Проширење објеката односно промена граница парцеле може се вршити до максималне величине истурених делова габарита објекта, у свему према графичким прилозима 1.6.3. Регулационо решење – синтезна карта и 1.7. Урбанистичка парцелација где су приказани максимално дозвољени габарити објеката у приземним и спратним етажама, као и будућа парцелација у складу са затеченим стањем на терену и планираним стањем.

Парцела под објектима у оквиру Тржног центра Златибор једнака је габариту објекта што подразумева индекс заузетости од 100%. Изузетак представљају објекти и катастарске парцеле односно делови парцела у целинама А.1, Д.1, Ђ.1 и Ђ.2 где је заузетост у односу на постојећу

катастарску парцелу мања од горе наведене. Целина Е.1 представља простор Краљевог трга и као таква није предвиђена за препарцелацију. Пожељно је урадити пројекат парцелације и формирати катастарску парцелу трга.

Како је земљиште око готово свих постојећих катастарских парцела у јавној својини а корисник општина Чајетина приликом израде пројекта препарцелације (односно ширења постојећих катастарских парцела и габарита објеката) неопходно је добити сагласност општинског јавног правобраниоца.

Урбанистички показатељи

У зависности од карактеристичне целине табеларно су приказани максимално дозвољени индекси заузетости и спратност објеката, према члану 31, став 1, тачке 4 и 5 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09–исправка, 64/10–УС и 24/11):

ознака целине	максимално дозвољени индекс заузетости	максимална дозвољена спратност
А.1	75%	П+4*
А.2	100%	П+3
Б.1	100%	П+3
Б.2	100%	П+3
Б.3	100%	П+3
В.1	100%	П+3
Г.1	100%	П+3
Г.2	100%	П+3
Д.1	80%	П+4
Ђ.1	90%	П+6
Ђ.2	90%	П+4
Е.1	0	0
Ж.1	100%	П+1
Ж.2	100%	П+1
З.1	100%	П+3
И.1	100%	П+3
И.2	100%	П+3
И.3	100%	П+3
И.4	100%	П+3
Ј.1	100%	П+3
Ј.2	100%	П+3
Ј.3	100%	П+3
Ј.4	100%	П+3
Ј.5	100%	П+3
К.1	100%	П+3
К.2	100%	П+3
К.3	100%	П+3
К.4	100%	П+3
К.5	100%	П+3

табеларни приказ урбанистичких показатеља по целинама

* уколико је реч о будућој доградњи или градњи слободностојећих објеката у деловима грађевинске парцеле који су означени са А.1а и А.1б на графичком прилогу број 1.3. Подела на урбанистичке зоне и целине максимална дозвољена спратност је П како се не би угрозио већ постојећи објекат веће спратности; уколико се планира доградња постојећег објекта или изградња новог као целовити комплекс дозвољена је максимална спратност дата у табели.

На катастарским парцелама, односно у зонама, целинама и блоковима у којима максимална заузетост не износи 100% (нпр. зоне А, Д и Ђ) могуће је изградити слободностојеће објекте максималне спратности до П који су функционално повезани са главним објектом на истој парцели. У естетском погледу и обликовном смислу овакви објекти морају бити у складу са правилима уређења и грађења дефинисаним овим планским актом.

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

Дистрибуција намена, функција и садржаја

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

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

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

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

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

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

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

табеларни приказ матрице претежних намена са функцијама и садржајима
(матрица за дистрибуцију претежних, пратећих и допунских намена)

Дефинисање намена

Становање

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

- специфично
- профитабилно
- резиденцијално

Специфично становање обухвата:

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

Профитабилно становање

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

Резиденцијално становање

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

Пословање

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

Центри

Подела на:

- комерцијални
- услужни
- културни

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

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

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

Туризам

У примарној подели туризам се дели на следеће садржаје:

- угоститељско-смештајни
- пословни
- забавни

Угоститељско-смештајни туризам дефинисан је следећим категоријама смештајних капацитета према Правилнику о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Службени гласник РС“ бр. 41/2010 и 103/2010)

- хотел
- гарни хотел
- апарт хотел
- пансион

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

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

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

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

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

Пословни туризам

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

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

Отворени простори

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

Дистрибуција намена је извршена по просторним целинама и блоковима који су формирани према постојећој и планираној саобраћајној матрици. Табеларно је приказана дистрибуција намена по целинама. Све дефинисане предложене намене су могуће односно равноправне у погледу примене независно од тога да ли је реч о претежним, пратећим или допунским.

Дистрибуција намена извршена је по просторним целинама и табеларно приказана.

Ознака целине	Препоручене намене		
	претежна	пратећа	допунска
зона А			
А.1	туризам	пословање/отворени простори	центри
А.2	центри	становање	пословање
зона Б			
Б.1	центри	пословање	становање
Б.2	центри	пословање	становање
Б.3	центри	пословање	становање
зона В			
В.1	центри	пословање	становање
зона Г			
Г.1	пословање	становање	центри
Г.2	пословање	становање	центри
зона Д			
Д.1	центри	туризам	пословање/становање
зона Ђ			
Ђ.1	становање	туризам/отворени простори	пословање/центри
Ђ.2	пословање	туризам/отворени простори	центри
зона Е			
Е.1	отворени простори		
зона Ж			
Ж.1	отворени простори	пословање	центри
Ж.2	отворени простори	пословање	центри
зона З			
З.1	центри	пословање/туризам	становање
зона И			
И.1	центри	туризам/отворени простори	становање
И.2	центри	пословање/отворени простори	становање
И.3	центри	пословање/отворени простори	становање
И.4	центри	туризам/отворени простори	становање
зона Ј			
Ј.1	центри	пословање	становање
Ј.2	центри	пословање	становање
Ј.3	центри	пословање	становање
Ј.4	центри	пословање	становање
Ј.5	центри	пословање	становање
зона К			
К.1	центри	пословање	становање
К.2	центри	пословање	становање/отворени простори
К.3	центри	пословање	становање
К.4	центри	пословање	становање
К.5	центри	пословање	становање

V - Мере енергетске ефикасности изградње

Енергетска ефикасност и обновљиви извори енергије данас, у савременој енергетици заузимају све значајније место, те је потреба за системски организованим деловањем и едукацијом на том пољу све израженија. Енергетска ефикасност у зградарству је, без сумње, најбржи, најефикаснији и најисплативији начин смањења емисија стаклених башти уз побољшање квалитета зграда и повећање стандарда боравка у зградама.

Искуства развијених земаља у савременој енергетској политици показују да је рационално коришћење и управљање енергијом основна претпоставка одрживог развијања. Енергетски освешћено грађевинарство има за циљ да смањи губитке топлоте из зграде побољшањем топлотне изолације спољних елемената и повољним односом обима и волумена зграде, повећањем топлотних добитака у згради оријентацијом зграде и коришћењем сунчеве енергије, затим има за циљ да користи обновљиве изворе енергије, те повећа енергетску ефикасност система грејања и хлађења.

Корист од енергетски ефикасне градње

- финансијска уштеда на смањеним рачунима за грејање, хлађење и електричну енергију;
- угодније и квалитетније становање, те дужи животни век зграде;
- допринос заштити околине и смањење емисије штетних гасова у околини

Енергетски биланс зграде

Циљ свеобухватне уштеде енергије, а тиме и заштите околине је створити предуслове за систематску санацију и реконструкцију постојећих зграда, те повећати обавезну топлотну заштиту нових зграда. Потребна количина енергије у кући или згради зависи од облика зграде, оријентације, састава, конструкције и нивоа топлотне изолације спољног омотача зграде, те од климатских услова. Податак који се користи за прорачуне, а зависи од климатских услова је степен-дан грејања-продукт броја дана грејања и разлике између просечне унутрашње и спољне температуре. Други битан податак који је потребан за прорачун количине енергије за грејање је коефицијент проласка топлоте кроз спољни грађевни део зграде, тзв $U(k)$ фактор. Топлотни губици кроз грађевински елемент, између осталог, зависе од састава грађевинског елемента, оријентације и коефицијента топлотне проводљивости уграђених материјала. Боља топлотна изолација се постиже уградњом материјала ниске топлотне проводљивости, односно високог топлотног отпора. Топлотни отпор материјала повећава се зависно од дебљине материјала. Укупни енергетски биланс зграде укључује: трансмисијске топлотне губитке и топлотне губитке због проветравања, искоришћене унутрашње топлотне добитке, искоришћене топлотне добитке од сунца, топлотне губитке у сиситему грејања и енергију доведену у систем грејања.

Препоруке за повећање енергетске ефикасности нових објеката

Код градње нове куће важно је већ у фази идејног решења у сарадњи с пројектантом предвидети све што је потребно да се добије квалитетна и оптимална енергетски ефикасна кућа/објекат:

- анализирати локацију, оријентацију и облик куће;
- применити високи ниво топлотне заштите целог спољног омотача
- искористити топлотне добитке од сунца и заштитити се од претераног осунчања;
- користити енергетски ефикасан систем грејања, хлађења и вентилације и комбиновати га с обновљивим изворима енергије.

Одабир локације, оријентација и облик куће / објекта

Код одабира локације за градњу куће, ако је икако могуће треба одабрати место изложено сунцу, које не засењује друге куће, а заштићено је од јаких ветрова. Оријентација објекта је ка југу, а затвара се ка северу. Дубину куће је потребно ограничити и омогућити ниском зимском сунцу да осунча просторије, а зеленилом је потребно заштитити кућу од јаког летњег сунца и ветрова. Код пројектовања је важно груписати просторе сличне функције и сличне унутрашње температуре, помоћне просторе сместити на северу, а дневне на југу. Карактеристике енергетски ефикасне градње треба укључити у процес пројектовања што раније, већ у фази идејног решења, јер се на тај начин постижу најквалитетнији резултати. Темелно начело смањења енергетских потреба за грејање зграде или повећања енергетске ефикасности је оптимална топлотна заштита целог спољног омотача зграде као и избегавање топлотних мостова.

Топлотно изолациони материјали

Недовољна топлотна изолација доводи до повећаних топлотних губитака зими, хладних ободних конструкција, оштећења насталих кондензацијом (влажом), те прегрејавања простора лети. Побољшањем топлотно изолационих карактеристика зграде могуће је постићи смањење укупних губитака топлоте грађевине просечно за 50-80 одсто. Улога топлотно изолационих материјала је смањење топлотних губитака, као и трошкова за енергију, те заштита носиве конструкције зграде од атмосферских утицаја и њихових последица (влажност, смрзавање носиве конструкције, прегрејавање). Добра топлотна изолација има утицај и на квалитет становања односно боравка у одређеним просторима јер су унутрашње површине топлије што доприноси топлотној удобности зграде односно објекта.

На топлотну заштиту зграде утиче дебљина слоја топлотне изолације и топлотна проводљивост материјала. Понуда изолационих материјала на тржишту је разнолика, а можемо их поделити на органске и неорганске материјале. Од неорганских материјала најзаступљенији су камена и стаклена вуна, а од органских то је полистирен. Уобичајена дебљина која задовољава критеријуме нашег поднебља је између 8 и 11 центиметара. Остали материјали са топлотно изолационим својствима су и глина, перлит, вермикулит, кокос, памук, лан, дрвена вуна, целулоза, плута, слама и др.

Све већа потражња за топлотно изолационим материјалима у све већим дебљинама довела је до развоја нових технологија, па се тако данас у свету могу наћи и транспарентна и вакуумска топлотна изолација. Транспарентна изолација омогућава пријем сунчеве енергије и пренос у зграду, а истовремено спречава као и обична топлотна изолација губитке топлоте из зграде. Вакуумска изолација ради се у модуларним панелима, а због изузетних изолацијских својстава потребне су знатно мање дебљине од конвенционалне топлотне изолације за иста топлотна својства. Ова је изолација још увек врло скупа и примењује се највише код санација објеката где није могуће уградити веће дебљине изолације због нпр. споменичке вредности објекта. Ово би била адекватна примена код објеката који су мање квадратуре као што су бројни објекти у оквиру Тржног центра.

Пасивна сунчана архитектура и заштита од сунца

У укупном енергетском билансу куће важну улогу играју и топлотни добици од сунца. У савременој архитектури пуно пажње посвећује се прихватању сунца и заштити од претераног осунчања, јер се и пасивни добици топлоте морају регулисати и оптимизовати. Ако постоји могућност оријентације куће према југу, стаклене површине треба концентрисати на јужној фасади, док прозоре на северној фасади треба максимално смањити да се ограниче топлотни губици. Топлотна маса зида или пода у јужно оријентисаним просторијама акумулираће топлотну енергију током дана и дистрибуирати је касније ноћу. Претерано загревање лети треба спречити средствима за заштиту од сунца, усмеравањем дневног светла, зеленилом, природним проветравањем и сл.

VI - Спровођење плана

Сврха и циљ Плана детаљне регулације требало би да буде ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА. План детаљне регулације представља правни акт и правни основ за израду и доношење пројеката парцелације и препарцелације, урбанистичких пројеката и издавање локацијских дозвола. За такав приступ испуњена су следећа четири предуслова:

1. План је рађен преко геодетске карте катастарских парцела и ортофото подлоге
2. Извршена је јасна регулација саобраћајница
3. Правила уређења и правила грађења су урађена по функционалним зонама и просторним целинама
4. Извршено је прецизно (претходно) билансирање како површина земљишта по наменама, тако и по просторним целинама

Спровођење Плана у себи садржи два нивоа његовог спровођења и то:

- I ниво је ниво методско-логистичког спровођења Плана који се заснива на формирању правних инструмената и планских корака (заснованих на важећој планској регулативи),
- II ниво је ниво оперативно-пословно-управног поступка спровођења Плана, у чему су укључени сви заинтересовани актери, надлежне службе и оперативни системи за спровођење Плана.

План представља основ за:

- издавање информације о локацији
- издавање локацијске дозволе
- израду пројеката парцелације и препарцелације
- израду урбанистичког пројекта
- израду урбанистичко-архитектонских конкурса

у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 – УС и 24/11).

Обавезе и критеријуми за израду урбанистичких пројекта

Урбанистички пројекат је обавезно радити у случају доградње постојећих и изградње нових објеката као што су:

- пословни објекти
- комерцијални објекти
- објекти туристичко-гоститељских садржаја
- објекти са смештајним капацитетима
- објекти и површине јавне намене

У урбанистичким пројектима пожељно је да се изради и анализа економске исплативости. Саставни део урбанистичког пројекта је и идејно решење планиране доградње односно планираног новог објекта.

Обавезе и критеријуми за израду урбанистичко-архитектонских конкурса

Планом детаљне регулације утврђује се и обавеза расписивања урбанистичко-архитектонских конкурса за решење локација које су од значаја за јединицу локалне самоуправе, које су у државном власништву, а корисник је општина Чајетина. Урбанистичко-архитектонске конкурсе је могуће радити за све објекте и површине јавне намене односно прописује се израда урбанистичко-архитектонског конкурса за уређење целине Краљевог трга, пешачке зоне која је дефинисана ознаком Е.1.

Одлуку о расписивању урбанистичко-архитектонских конкурса доноси општинска управа уз претходну верификацију од стране комисије за планове.

Управљање процесом остварења Плана

Учесници – актери имплементације

Државне институције

- Министарство животне средине, рударства и просторног планирања
- Министарство економије и регионалног развоја, Сектор туризма
- Министарство за инфраструктуру и енергетику
- Министарство финансија
- Дирекција за путеве Републике Србије

Учешће државних институција првенствено је важно у домену дефинисања развојних програма на нивоу Републике, заузимања одређене политике по питању развоја привреде и економије, а у складу са тим, могућег усмеравања финансијских средстава и различитих облика улагања и донација. То је посебно важно у процесу реализације планираног концепта развоја туристичко-пословних делатности (туризма, угоститељства, пословања и индустрије) које захтевају висока почетна улагања у објекте и разгранату и добро опремљену инфраструктурну мрежу.

Општинска управа

Општинска управа требало би да има доминантну улогу у процесу формирања свеукупне и исцрпне базе података о потенцијалима насеља, односно сваке појединачне локације за развој продукционих делатности са једне стране, као и потребама и интересима за одређене облике продукције, са друге стране. Такође би требало и да представља основну спону између јавног и приватног сектора. Обзиром на тренутни степен развијености продукционих делатности, посебно туристичко-угоститељских, свака појединачна активност и иницијатива приватног сектора за развојем и градњом треба да буде стимулисана и подржана без обзира да ли се ради о реконструкцији постојећих хотелских капацитета и приватног смештаја или о формирању нових капацитета у деловима насеља који су тренутно недовољно активирани и инфраструктурно лоше опремљени. Средства са којима Општина располаже пре свега треба да буду усмерена ка инфраструктурном и саобраћајном опремању делова насеља ван насељског центра како би се подстакло процес развоја различитих облика продукције и запошљавања становништва и тиме створили предуслови њиховог привредног односно економског просперитета. Улагања Општине су у овом случају минимална, а више стимулативна кроз понуду посебних услова наплате накнада за коришћење земљишта и инфраструктуре.

Предузетници

- Акционари у приватизованим индустријским комплексима;
- Мала и средња предузећа;
- Компаније.

Ово је група чији се утицај тренутно највише осећа у свим структурама функционисања обухвата, од доношења планова до саме реализације. Предузетнике треба укључити у све фазе израде планских аката, како би се у што већој мери приближили ставови општинске управе и предузетничке иницијативе. Са друге стране у овој групи треба тражити партнера за евентуална улагања, јер насеље може ући у одређене аранжмане са предузетницима и на тај начин постати активнији учесник у деловању тржишта. Такође, посебним законским одредбама треба створити прецизне услове финансирања и улагања у различите економске програме и пројекте којима би се заштитио приватни капитал али и потребе и интереси јавног сектора.

Грађани

Грађани би могли да представљају један од водећих чинилаца, посебно у процесу активирања зона туристичког смештаја и укључивањем у мрежу понуде. У том домену иницијатива грађана, као познаваоца и корисника потенцијала одређене зоне, изузетно је важна.

Међународне организације

Искуства из других земаља често могу бити од помоћи како би се предупредили евентуални пропусти који могу да настану у процесу доношења планова или њихове имплементације. Са друге стране међународна заједница, преко својих организација, може да нађе интерес и у кредитирању стамбених капацитета, инфраструктуре и саобраћајне мреже. На тај начин непосредно се утиче на повећање стандарда и приближавање наше земље Европској унији. Такође, у процесу имплементације, значајна би била помоћ одређених организација у процесу координирања и остваривања планова и њихових смерница.

Менаџмент систем

Овај систем чине три групе актера које најгрубље можемо поделити на: *институционалне структуре управљања и планирања, инвеститорске фондове и кориснике*. У овом случају битно је дефинисати улогу прве две групе, чији је циљ да формирају тржиште некретнина на основама тржишне економије и своје производе пласирају заинтересованим лицима.

Институционалне структуре управљања

- Републичка влада и надлежна министарства - Министарство за просторно планирање, Министарство финансија, Министарство рада, запошљавања и социјалне политике, Министарство за економске везе са иностранством. Улога министарства би била доношење регулаторног оквира, закона, подзаконских аката, правилника, норматива и слично, стамбене политике и других стратешких докумената.
- Републичка агенција за становање као и општинска агенција за становање - чије би улоге биле да прикупљају наменска средства и да одобравају кредите у складу са националном стратегијом развоја стамбене политике.
- Органи локалне самоуправе и општинска агенција за становање - оне би спроводиле општински програм стамбене политике кроз планирање, земљишну политику и реализацију конкретних програма. Такође, ове институције би могле да прикупљају средства и директно инвестирају у опремање земљишта, инфраструктуру или сам стамбени фонд.
- Јавна предузећа - општинске стамбене агенције, стамбене задруге, невладине организације, које би могле да прибављају средства и располажу својим личним стамбеним фондом.

Инвестициони фондови

Приватни предузетници, имовинске компаније типа "трустова" (баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом), страни инвеститори, акционарска и деоничарска друштва, ортачка удружења (конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса).

- Приватни предузетници - директни улагачи у стамбени фонд, пословни простор или индустријске објекте, ради обрта капитала и остваривања директног профита.
- Осигуравајућа друштва - они купују краткорочне папире, државне обвезнице, деонице, дугорочне зајмове, хипотекарне папире, земљиште, имовину и имовину која је дата под лизинг. Улагања у некретнине осигуравајућа друштва обављају директном куповином већ изграђених станова или улажу у изградњу, заједно са компанијама које се баве развојем, затим предузећима која увећавају своју имовину или грађевинским фирмама.
- Пензиони фондови - куповином станова они штите своју имовину од инфлације и имају могућност додатне зараде и увећања капитала.
- Добротворна друштва - ова друштва најчешће црквена, имају могућност формирања својих фондова и улагања средстава у некретнине, од чега се остварује директан профит који се може користити у сврхе стипендирања и других видова помагања, при чему се ослобађају пореза.
- Имовинске компаније типа трустова - баве се улагањима у развој, урбаном реконструкцијом. Имовина им служи за залог - хипотеку за добијање зајмова, а камате враћају из остварених ренти.
- Страни инвеститори - директан обрт капитала и остваривање профита.

- Акционарска и деоничарска друштва - располажу својим капиталом који улажу у профитабилне послове какав је зидање станова.
- Ортачка удружења - конзорцијум чији се чланови удружују око заједничког интереса-зидања станова и остварења профита, продајом, рентирањем и слично.

Инструменти

Обзиром на низак ниво развијености привреде и економије насеља Златибор и немогућности интензивнијег укључивања јавног сектора у његово унапређење, а условљено друштвено - економском ситуацијом не само насеља већ и ширег окружења, односно недостатком потребних финансијских средстава, од кључног је значаја подстицање приватне иницијативе. У том домену, насеље може битно да допринесе имплементацији Плана кроз осмишљавање одговарајуће **пореске и кредитне политике** са јасно датим условима примереног тржишног привређивања. То је посебно важно када се узме у обзир карактер улагања у продукционе делатности односно потреба за високим почетним капиталом и дугорочност инвестиција. Општинска управа треба да понуди што оптималније услове опорезивања и кредитирања и да обезбеди сигурност инвестиција. Истовремено, у оваквој структури улагања и насеље може тражити своју шансу кроз инфраструктурно опремање подручја насеља, које је предуслов започињања развоја било ког облика производне делатности.

Аспект	Мере	Актери
Економски	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Приватни сектор ✓ PPP – заједничка улагања ✓ Јавни сектор – инфраструктура ✓ Јавни сектор – путна мрежа ✓ Јавни сектор – уређење насеља 	Мала и средња предузећа Општинска управа
Плански	<ul style="list-style-type: none"> ✓ План детаљне регулације ✓ Урбанистичко-архитектонски конкурси ✓ Урбанистички пројекти 	Општинска управа Планерска агенција Комунална предузећа
Организациони	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Стратешки програми и територијални менаџмент ✓ Акциони планови ✓ Управљачки маркетинг ✓ Програми изградње ✓ Банке локација ✓ Аквизиција инвеститора ✓ Сарадња са привредним удружењима и задругама ✓ Сарадња са грађанским удружењима и невладиним организацијама ✓ Конфликт менаџмент ✓ Алокација управних функција ✓ Оснивање агенција за развој ✓ Припрема и додела локација 	Општинска управа Урбанистичке службе Месне заједнице Агенције за стратешки развој Привредна удружења Грађанска удружења НВО Дирекција за изградњу
Регулативни	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Степеновање накнада за коришћење и уређивање земљишта ✓ Повољни услови плаћања надокнаде и закупа ✓ Подизање локалних комуналних такси ✓ Смањење накнада за коришћење и уређивање земљишта ✓ Повољни услови закупа ✓ Смањење локалних комуналних такси ✓ Ослобађање неке од накнада ✓ Ослобађање од локалних комуналних такси 	Општинска управа
Политички	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Програми привредног удруживања ✓ Програми грађанског удруживања ✓ Програми културе и едукације ✓ Програми пословне едукације ✓ Програми обнове села 	Општинска управа НВО Привредна удружења Грађанска удружења

Саставни део овог плана су и графички прилози и Документационо-аналитичка основа плана.

Графички прилози:

- 0.0 Граница плана
- 0.1 Габарити постојећих објеката
- 0.2 Постојеће саобраћајно решење
- 0.3 Постојећа намена површина
- 1.1 Грађевинско земљиште и површине јавне намене
- 1.2 Подела на зоне
- 1.3 Подела на целине
- 1.4.1 Планирана претежна намена површина
- 1.4.1 Планирана претежна, пратећа и допунска намена површина
- 1.5.1 Саобраћајно решење – улице и стазе
- 1.5.2 Саобраћајно решење – улице, стазе и тргови
- 1.6.1 Регулационо решење – улице и тргови
- 1.6.2 Регулационо решење – блокови и објекти
- 1.6.3 Регулационо решење – синтезна карта
- 1.7. Предлог парцелације – приказ постојеће парцелације са предлогом нове
- 1.8 Инфраструктурно решење – синтезна карта

Документациону основу плана чине:

- 1. Одлуке и извештаји о изради Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор
- 2. Списак тражених услова за израду Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор
- 3. Списак и преглед достављених услова за израду Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор