

Измене и допуне Плана детаљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

1.0. ОПШТИ ДЕО

Измене и допуне Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор (у даљем тексту „План“), представља нови „пречишћени“ документ са умањеном границом обухвата, у оквиру које се су извршене измене и допуне текстуалног и графичког дела **основног** Плана „Измене и допуне Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор (Службени лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017, 4/2017, 9/2019, 2/2021 и 10/2021), у складу са Пројектним задатком Наручиоца (општина Чајетина) . Обухват плана је умањен за око 2,00 ha, односно изостављена је комплетна Целина L са ободним саобраћајницама, у складу са правилима за спровођење у плану вишег реда.

Основни разлози за доношење Измена Плана су:

- измена површина јавне намене;
- измена плана парцелације
- умањење обухвата плана.

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Општине Чајетина донела је Одлуку о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор (број: 02-06/2025-01, од 13.03.2025. године). Саставни део Одлуке је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

ПЛАНСКИ ОСНОВ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор је план Измене и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза ("Сл. лист Општине Чајетина" 2/2012, 4/2016, 2017, 4/2017, 8/2017, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/2024 и 4/2025).

ПРАВНИ ОСНОВ је Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/2011, 121/2012, 42/2013, одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/2019 и 47/2025).

1.2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата измене Плана се, у северном, источном и јужном делу, поклапа са границом основног Плана: Измене и допуне Плана детаљне регулације за Тржни центар Златибор (Службени лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 12/2013, 5/2015, 2/2017, 4/2017, 9/2019, 2/2021 и 10/2021), а са западне стране граница је планирана осовина улице Миладина Пећинара. Укупна површина обухвата износи око **3,00ha**.

Граница плана уцртана је у свим графичким прилозима, а посебно је дата Графичким прилогом бр.2 – Катастарско топографски план са границом обухвата плана, Р=1:1000.

1.3. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 1.

Р.б р.	Институција	Услови
1.	Завод за заштиту споменика културе	-
2.	Завод за заштиту природе Србије	03 Бр. 020-3911/2, од 23.10.2025.г
3.	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру – Београд	Бр. 13067-2 од 13.11.2025.
4.	ЈКП Водовод Златибор - Чајетина	Бр. 372 од 13.12.2025.
5.	Министарство заштите животне средине	Бр. 0041030332025 14850003004000001 од 16.10.2025.
6.	Електродистрибуција Србије, Огранак Електродистрибуције Ужице	2561200-Д.09.15-400588/2- 95 од 3.11.2025.
7.	„Електро mreжа Србије“ Београд.	130-00-УТД-003-1194/2025- 002 од 17.10.2025.
7.	Републички хидрометеоролошки завод	бр.03-922-3-140 од 6.10.2025.г
8.	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ о.д. дирекција за технику - Југ Богданова бр.1, 31000 Ужице	448270/2-2025 од 15.12.2025.
9.	ЈП „Пошта Србије“ Р.Р.Ј. „Ужице, Шабац, Ваљево“, Ул. Обилићева бр.6 31102 Ужице	2025-134318/2 од 6.10.2025.
10.	Златибор-гас ДОО	573-12/2025-02 од 17.12.2025.

1.4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана коришћене су следеће расположиве подлоге:

- Дигитални катастарско-топографски план који је снимео „АВА PROFESSIONAL” d.o.o. Београд, достављен од Општине Чајетина и РГЗ Службе за катастар непокретности - Чајетина (број 952-137-104806/2024 од марта 2025.године);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 10cm величина пиксела);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 40cm величина пиксела);

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

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

Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза („Сл.лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 14/2018, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/22, 14/22, 8/23, 13/23, 1/24, 3/24 и 4/25); – у даљем тексту ПГР, представља непосредни плански основ, чије смернице ће бити уграђене у предметни ПДР.

Планом детаљне регулације обухваћен је Тржни центар Златибор (намена Ц1 из ПГР-а) са отвореним просторима – трговима и скверовима (ЗЛ 2).

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Уређење зеленила планског подручја, према еколошким принципима подразумева:

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

Систем зелених површина планског обухвата чине:

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

Зеленило у оквиру површина јавне намене

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

Ову врсту зеленила на подручју плана чине:

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

У обухвату овог Плана је Краљев трг, између Тржног центра Златибор и језера.

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Центри и услуге

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

У обухвату овог Плана је

Ц 1 - Тржни центар Златибор који представља простор у центру Златибора са карактеристичним физичким структурама и простором изразито јавног карактера. За овај простор обавезно је урбанитичко спровођење планом детаљне регулације и

Спровођење - Израда планова детаљне регулације је могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба, а обавезна је у случају увођења/дефинисања нових и редифинисања постојећих или планираних јавних саобраћајница и површина јавне намене.

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

Предметни захват се налази у самом центру насељеног места Златибор, обухватајући постојећи Тржни центар Златибор, аутобуску станицу, Краљев трг, хотел и стамбени објекат високих густина намењен за туризам и становање.

Постојећу намену површина у обухвату овог Плана чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ површине око **4,80 ha** са зонама ЈАВНЕ НАМЕНЕ – Зеленило, објекти и мрежа саобраћајне инфраструктуре (2,42ha) и ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – становање, туризам и центри и услуге (2,25ha).

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 1.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	4,80	100,0
Површине за јавне намене	2,42	50,4
Површине осталих намена	2,25	46,9
Неизграђено грађевинско земљиште	0,13	2,7
УКУПНО територија ПДР	4,80	100,0%

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 2.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	4,80	100,0
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	2,42	50,4
Зеленило	0,50	10,4
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	1,92	40,0
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	2,25	46,9
Становање и туризам	0,20	4,2
Туризам и угоститељство	0,20	4,2
Центри и услуге	1,85	38,5
Неизграђено грађевинско земљиште	0,13	2,7
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	4,80	100,0%

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Зеленило – Краљев трг

Укупна површина постојећих ЈАВНИХ НАМЕНА у обухвату плана износи око **2,42ha**.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

– Становање високих густина

– Зона туризма

– Зона центара и услуга

Укупна површина постојећег земљишта за ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у обухвату плана износи око **2,25ha**.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Неизграђено грађевинско земљиште износи око **0,13ha**. Ово земљиште је намењено за развој и унапређење садржаја у функцији туризма са пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ – Северозападном и југозападном границом планског подручја пружа се улица Миладина Пећинара док се југоисточном границом плана ка Краљевом тргу пружа улица која има функцију приступа јавним службама (дом здравља, полиција, пошта...) као и снабдевања тржног центра и осталих корисника у ближем окружењу. У унутрашњости блока налази се велики број пешачких површина неуједначених ширина као и део Краљевог трга у североисточном делу планског подручја.

ВОДОПРИВРЕДА – За потребе водоснабдевања Златибора изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" и разводне водоводне мреже.

Снабдевање водом објеката у обухвату Плана, вршиће се са постојеће и планиране водоводне мреже, према условима ЈКП.

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде одводе се секундарном мрежом до примарног колектора ф 500 mm.

У обухвату Плана налази се затворени кишни колектор којим су регулисане преливне и испусне воде из вештачког језера. Предлаже се измештање истог у поступку реконструкције саобраћајница које окружују обухват ПДР-а.

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услужну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА – У обухвату Плана постоји изграђена електроенергетска мрежа. За потребе изградње нових објеката биће неопходно проширење мреже кроз изградњу нових трафостаница, у складу са будућим капацитетима и условима надлежне дистрибуције.

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА – Снабдевање топлотном енергијом изграђених капацитета у обухвату Плана, врши се преко постојеће мреже дистрибутивног гасовода.

ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Природна добра - У обухвату Плана нису евидентирана природна добра.

Непокретна културна добра - у захвату плана нису евидентирана непокретна културна добра. Саставни део планских решења биће услови надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

2.0. ПЛАНСКИ ДЕО

2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА – детаљна намена простора са билансом површина и могућим компатибилним наменама

Планирана намена површина обухвата ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ површине око **4,80ha**, које се састоји од површина за ЈАВНЕ НАМЕНЕ и површине ОСТАЛИХ НАМЕНА.

ЈАВНЕ НАМЕНЕ СУ:

- Зеленило (ЗЛ 2) - трг, сквер 0,56ha
- Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре - 1,54ha

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ:

- Становање и туризам – 0,21ha
- Услуге и центри - Тржни центар Златибор Ц1 – 1,94 ha
- Туризам 0,29 ha
- Пословање 0,26 ha

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 3.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	Учешће у обухвату ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	4,80	100,0
Површине за јавне намене	2,10	43,8
Зеленило (тргови, скверови)	0.56	11,7
Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре	1,54	32,1
Површине осталих намена	2,70	56,3
Становање и туризам	0,21	4,4
Услуге и центри Ц1	1,94	40,4
Туризам и угоститељство	0,29	6,0
Пословање	0,26	5,4
УКУПНО територија ПДР	4,80	100,0

ПРЕТЕЖНЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ – МОГУЋНОСТИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ

У оквиру правила уређења и грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ПРЕТЕЖНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и КОМПАТИБИЛНЕ (ДОПУНСКЕ) НАМЕНЕ.

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су компатибилне намене које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену,

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

Преглед претежних и могућих компатибилних намена, приказан је у табели 4 у оквиру Пвила грађења.

2.1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ПОДЦЕЛИНЕ

Подучје Плана подељено је на 12 урбанистички целина, укупне површине 4,44ха. Ободне јавне саобраћајнице заузимају површину око 0,36ха.

ЦЕЛИНА А- (0,26ха) Обухвата намену туризам са тржним центром и колско-пешачким површинама. Садржи две подцелине А1 и А2, а у оквиру подцелине А1, издвајају се блокови А1а и А1б.

Подцелина А1, површине 0,19ха подразумева туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина А2, површине 0,05ха, обухвата комерцијалне центре (услуге, продавнице, маркети, трговина, тржни центри и сл).

Јавне колско-пешачке површине у целини А износе 0,02ха.

ЦЕЛИНА Б- (0,17ха) Обухвата намену тржни центар са колско - пешачким површинама. Садржи три подцелине Б1 (0,04 ха), Б2 (0,04 ха) и Б3 (0,05 ха).

Између подцелина су јавне колско-пешачке површине (0,04ха)

ЦЕЛИНА В- (0,12ха) Јединствена намена је тржни центар (0,09ха) и колско пешачке површине. Нема издвојених подцелина. Јавне колско-пешачке површине износе око 0,03ха.

ЦЕЛИНА Г- (0,08ха) намењена је за пословање. Садржи две подцелине Г1 (0,03 ха), Г2 (0,03 ха). Колско-пешачке површине у оквиру целине Г износе око 0,02 ха.

ЦЕЛИНА Д- (0,15ха) Јединствена намена је тржни центар (0,11ха) и колско пешачке површине (0,04ха). Нема издвојених подцелина.

ЦЕЛИНА Ђ- (0,70ха) Обухвата намену становање и туризам, пословање и колско-пешачке површине. Садржи две подцелине Ђ1 и Ђ2.

Подцелина Ђ1, површине 0,33ха подразумева становање (специфично, профитабилно и резиденцијално).

Подцелина Ђ2, површине 0,23ха, обухвата пословање (трговину, услуге, занате, агенције, апотеке, администрацију и сл).

Јавне колско-пешачке површине у целини Ђ износе 0,14ха.

ЦЕЛИНА Е- (0,45ха) Јединствена намена је зеленило (трг, сквер) Нема издвојених подцелина.

ЦЕЛИНА Ж- (0,02ха) намењена је за зеленило (трг, сквер), тржни центар и колско-пешачке површине. Садржи три подцелине Ж1, Ж2 и Ж3.

Подцелина Ж1, обухвата тржни центар (угоститељско-смештајни, пословни и забавни садржаји) и део јавне пешачке површине.

Подцелина Ж2, обухвата зеленило (трг, сквер) површине око 110m² са објектом комерцијалне намене површине 8,5m².

Подцелина Ж3, садржи тржни центар (угоститељско-смештајни, пословни и забавни садржаји) и део јавне пешачке површине

Јавне колско-пешачке површине, у оквиру целине Ж заузима ју укупно 0,11 ха.

ЦЕЛИНА З- (0,09ха) Јединствена намена је тржни центар (0,06ха) и колско пешачке површине са пешачком пасарелом (0,03ха). Нема издвојених подцелина.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

ЦЕЛИНА И- (0,38ha) Обухвата намену туризам са тржним центром и колско-пешачким површинама. Садржи четири подцелине И1, И2, И3 и И4.

Подцелина И1, површине 0,09ha подразумева туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина И2, површине 0,03ha, обухвата туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина И3, површине 0,04ha, обухвата туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина И4, површине 0,07ha, обухвата комерцијалне центре (услуге, продавнице, маркети, трговина, тржни центри и сл).

Колско-пешачке површине у оквиру целине и износе око 0,15 ha.

ЦЕЛИНА Ј- (0,22ha) Обухвата намену тржни центар са колско - пешачким површинама. Садржи три подцелине Ј1 (0,04 ha), Ј2 (0,08 ha) и Ј3 (0,10 ha).

Између подцелина су јавне колско-пешачке површине (0,07ha)

ЦЕЛИНА К- (0,45ha) Обухвата намену туризам са тржним центром и колско-пешачким површинама. Садржи пет подцелина: К1, К2, К3, К4 и К5.

Подцелина К1, површине 0,06ha подразумева туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина К2, површине 0,12ha, обухвата туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина К3, површине 0,08ha, обухвата туристичке намене (угоститељско-смештајне, пословне, забавне).

Подцелина К4, површине 0,07ha, обухвата комерцијалне центре (услуге, продавнице, маркети, трговина, тржни центри и сл).

Подцелина К5, површине 0,05ha, обухвата комерцијалне центре (услуге, продавнице, маркети, трговина, тржни центри и сл).

Између подцелина, а у оквиру целине К налазе се јавне колско-пешачке површине (0,07ha)

2.1.2. ОПИС ДЕТАЉНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

2.1.2.1. ЈАВНЕ НАМЕНЕ – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

ЗЕЛЕНИЛО ЗЛ 2 – СКВЕР, ТРГ

Овај тип зеленила припада категорији зеленила у оквиру површина јавне намене Скверови - тргови су пејзажно и функционално интегрисане површине. У оквиру предметног захвата налази се Краљев трг (Целина Е) и сквер у оквиру Целине Ж (Ж2), укупне површине 0,56ha.

Планом се предвиђа задржавање постојећих простора и потеза јавног зеленила уз њихово опремање и даље уређење. Поред тога потребно је радити на проширењу и очувању дрвореда и другог уличног зеленила. Ове површине се уређују постављањем елемената урбаног мобилијара и изградњом фонтана, јавних чесми, постављањем споменика и сл.

Правила грађења за јавне просторе (ЗЛ 2- сквер, трг)

Јавни градски простор је отворени простор одређен је регулационим линијама које га раздвајају од околних намена и физичких структура непосредно уз простор (објекти на парцелама уз регулациону линију). На површинама тргова, скверова и зелених површина забрањена је изградња нових објеката (о чему је посебно потребно водити рачуна у целинама Е и Ж2). Ове површине се уређују постављањем елемената урбаног мобилијара и изградњом фонтана, јавних чесми, постављањем споменика и сл.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

2.1.2.1.1. МРЕЖА И ОБЈЕКТИ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ

Улица Миладина Пећинара представља границу планског подручја у северном, западном и југозападном делу. Југоисточном границом планског подручја пружа се улица према Краљевом тргу, док је у североисточном делу планског подручја обухваћен и део Краљевог трга. Северно од границе планског подручја задржава се деоница улице Миладина Пећинара са функцијом приступне улице (за моторни и пешачки саобраћај) планском подручју и контактном блоку са северне стране. У западном и југозападном делу планског подручја улица Миладина Пећинара планирана је као пешачка улица, са редукованим и контролисаним приступом комуналних возила и возила за снабдевање. Са индентичним режимом саобраћаја планирана је и улица ка Краљевом тргу као и простор Краљевог трга (доминантно у функцији пешачког саобраћаја).

У унутрашњости планског подручја планиране су по ортогоналном принципу и оријентацији југозапад-североисток и југоисток-северозапад пешачке комуникације, различитог капацитета и нивоа услуге.

Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница;
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.;
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелнице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције);
- слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5 м;
- пројектном документацијом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију и опрему у складу са усвојеним режимом саобраћаја;
- при пројектовању и реализацији свих јавних објеката и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26);
- приликом пројектовања и изградње пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/11);
- У току израде техничке документације саобраћајница са припадајућом инфраструктуром, у оквиру планом дефинисане регулације саобраћајница, могуће су прерасподеле попречног профила у циљу:
- побољшања услова саобраћаја (на пр. примена комплекснијих радијуса у раскрсници, увођење и/или продужење трака за престројавање возила, увођење нових аутобуских стајалишта - ниша ...)
- увођење нових елемената – додатне мреже и објеката инфраструктуре (црпна станица, трафо станица, исправљачка станица, канализациона црпна станица, итд.) и увођење нових видова саобраћаја која не утиче на режим саобраћаја шире уличне мреже,
- измене геометрије ивичних линија у границама регулације и уклапања у геометрију постојећих саобраћајница које нису у свему изведене према важећој планској документацији,
- нивелациона одступања од планом дефинисаних кота ради усаглашавања са постојећим стањем,

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- прерасподеле планираних водова, капацитета и садржаја планиране инфраструктурне мреже, у складу са условима надлежних институција.
Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница
 - регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница;
 - коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012, према „Правилнику о техничким нормативима за димензионисање коловозних конструкција, и „Пројектовање флексибилних коловозних конструкција, као и у складу са Законом о путевима („Сл.гласник РС“ бр.41/2018 и 95/2018) и другим пратећим прописима;
 - приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције);
 - при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама;
 - слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5m;
 - пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима;
 - главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја;
 - паркинг места за путничке аутомобиле изводити са димензијама од минимално 2,3 X 4,6m са “наткриљењем” (без препрека испред паркинг места), односно минимално 2,3 X 4,8m без “наткриљења” (у ситуацијама када испред паркинг места постоје препреке);
 - паркинг места за инвалидна лица пројектовати са минималном ширином од 3,5m, при чему број паркинг места за сваки паркинг простор одредити према намени објекта, а према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
 - унутарблоковске приступне улице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила;
 - у регулационим профилима планираних улица предвидети уличну расвету у континуитету;
 - при пројектовању и реализацији свих објеката јавне намене и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
 - приликом пројектовања и изградње бицикличких и пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РСрбије бр. 50/2011)
 - приликом израде пројектне документације могуће је вршити корекције геометријских елемената саобраћајница унутар планираних попречних профила, а у циљу побољшања услова саобраћаја (на пр. примена комплекснијих радијуса у раскрсници, увођење и/или продужење трака за престојавање возила, увођење нових аутобуских стајалишта-ниша ...)

ВОДОПРИВРЕДА

Снабдевање водом - За потребе водоснабдевања Златибора изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације “Златибор-Рибница”, цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода,

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" и разводне водоводне мреже.

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.

Трасе планираних водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама. Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви је 100 mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80 m. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната. Приликом полагања водовода мора се водити рачуна о прописаним минималним растојањима од других инсталација. Дубина укопавања је минимум 0,8т 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 0,8т 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 Ø150мм. Главне одводнике из објекта где год је могуће што пре и по правој линији одвести ка уличној канализацији.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација је изведена и уведена је у поток Обудовица.

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

Правила за изградњу водоводних линија

- Трасе планираних магистралних цевовода и водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Ван урбанизованог подручја трасе водити поред саобраћајница;
- Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличног прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви за градска насеља је је 100 mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80 m за индустријске зоне, односно 150 m за стамбене зоне. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната;
- Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 m а магистралних цевовода 1,8 m до темена цеви;
- Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канакизационих;
- Минималан размак између водоводних линија и других инсталација је 1,5 m.
- Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 m са сваке стране;
- Новопроектване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије;

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;
- Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања;
- Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже;
- Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака;
- У оквиру реконструкције ценовода за снабдевање, извршити замену свих цеви за водоснабдевање одговарајућим цевима од нових материјала.
- За сва изворишта водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система спровести мере санитарне заштите дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС бр. 92/2008).;

за изградњу фекалне канализације

- Трасе фекалних колектора и сабирне канализационе мреже водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама;
- Димензије нове фекалне канализације одредити на основу хидрауличног прорачуна, узимајући у обзир комплетно сливно подручје. Уколико се прорачуном добије мањи пречник од $\varnothing 200$ мм, усвојити $\varnothing 200$ мм. Максимално пуњење канализације је $0,7 D$, где је D пречник цеви;
- Минимална дубина укопавања треба да је таква, да канализација може да прихвати отпадне воде из свих објеката који су предвиђени да се прикључе на њу, а не мање од 1,2 м до темена цеви. За исправно функционисање фекалне канализације предвидети довољан број ревизионих окана и водити рачуна и минималним и максималним падовима. Оријентационо максимални пад је око $1/D$ (cm) а минимални пад $1/D$ (mm);
- Новопроектване објекте прикључити на постојећу и планирану фекалну канализацију. Минималан пречник кућног прикључка је $\varnothing 150$ mm;
- Индустијске отпадне воде се могу увести у канализацију тек после предтретмана;
- Отпадне воде не могу се упуштати у постојеће регулисане и нерегулисане водотокове ни у систем јавне канализације без третмана и/или евентуално потребног предтретмана који доводи до квалитета прописаног законом.
- За сва индустријска постројења и насеља већа од 2000 ЕС потребна је изградња постројења за пречишћавање отпадних вода и/или израда Акционих планова за достизање прописаних параметара у складу са важећом законском регулативом.
- Потребно је да се за правна и физичка лица која испуштају отпадне воде у реципијенте успоставе обавезе мерења количина и испитивања квалитета
- Техничке услове и начин прикључења новопроектване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;

Правила за изградњу кишне канализације

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- Обавезан је третман атмосферских вода са саобраћајница и платоа намењених кретању транспортних средстава и одвођење потенцијлно зауљаних вода на пречишћавање у сепаратору уља и масти – сваки сепаратор таложник уља и масти мора бити опремљен местом за узорковање и мерачем протока., пре испуштања вода у реципијент.

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са точећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У захвату плана од електроенергетске инфраструктуре постоје положени каблови 1kV и 10kV као и пет трансформаторских станица 10/0.4kV. Трасе постојећих водова уцртане су оријентационо из планова вишег реда, јер исте нису добијене од надлежене електродистрибуције.

Постојећи електроенергетски објекти и водови се задржавају, с тим што је потребно радити на реконструкцији и проширењу мреже уз повећање капацитета.

Постојеће трансформаторске станице 10/0.4kV потребно је реконструисати, повећати капацитет и број извода. Уколико се током реализације плана јави потреба за изградњом нових трансформаторских станица, исте је могуће градити у оквиру објекта или на парцелама где се таква потреба укаже. Напајање истих реализовати двострано са што је могуће мање чворних трансформаторских станица.

Нисконапонску мрежу реализовати као подземну, кабловима одговарајућег типа и пресека. Напајање нових потрошача електричном енергијом реализовати у свему према техничким условима добијеним од надлежног оператора дистрибутивног система и важећим прописима и стандардима.

Пре почетка извођења било каквих радова потребно је извршити обележавање постојећих инсталација, заштиту истих као и сва неопходна измештања водова и објекта који на било који начин ометају изградњу планираних садржаја или су угрожени истом, у свему према условима оператора дистрибутивног система и важећим законима, прописима, техничким препорукама и стандардима који се односе на ову област. Током извођења радова неопходно обезбедити присуство надзорног органа оператора дистрибутивног система.

Све саобраћајнице потребно је опремити инсталацијом јавног осветљења, савременом и економичном.

Правила грађења

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

Подземни водови

За подземне електроенергетске водове напонског нивоа 1kV до 35kV уводи се заштитни појас ширине 1m, са обе стране. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објекта од јавног интереса уз претходну сагласност оператора дистрибутивног система.

Свака градња у близини водова 10kV и 0,4kV, као и у близини трафостаница 10/0,4 kV условљена је:

- Законом о енергетици ("Службени гласник Републике Србије" број 145/14, 95/18 - др. закон, 40/21, 35/23 - др. закон и 62/23);

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије" број 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25);

- Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник Републике Србије" број 36/09) са припадајућим правилницима;

- Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" број 65/88 и "Службени лист СРЈ" број 18/92);

- Правилником о техничким нормативима за изградњу нисконпонских надземних водова ("Службени лист СФРЈ" број 6/92);

- Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V ("Службени лист СФРЈ" број 4/74, 13/78 - др. правилник, "Службени лист СРЈ" број 61/95 - др. правилник);

- Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V ("Службени лист СРЈ" број 61/95);

- Техничким препорукама ЕД Србије (ТП-1, ТП-3, ТП-7).

У случају потребе за измештањем електроенергетског објекта:

- приступити изради пројектног задатка, који усваја стручни савет "Електродистрибуције Србије";

- приступити изради техничке документације, која се подноси на ревизију стручном савету "Електродистрибуције Србије". Пројекат се израђује о трошку инвеститора;

- приступити склапању Уговора о реализацији измештања електроенергетског објекта, о трошку инвеститора.

Инвеститор је у обавези да поштује услове за паралелно вођење и укрштање електро-енергетских каблова са осталим инсталацијама који се детаљно наводе у даљем тексту.

Остали општи технички услови :

- најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката Инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Служби за припрему и надзор одржавања "Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон;

- грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите;

- приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних

- објеката водити рачуна да се не наруше сигурносни размаци, задати наведеним законским и подзаконским актима.

- приликом извођења било каквих грађевинских радова нивелације терена, земљаних радова и ископа, не сме се угрозити статичка стабилност електро-енергетских објеката. Уколико настану промене које се односе на ситуацију трасе - локације предметног објекта, инвеститор је у обавези да промене пријави и затражи издавање нових услова.

Сви планирани подзмени каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Дубина полагања планираних каблова је 0,8м у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака.

Након полагања каблова трасе истих видно обележити.

Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова

На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2m при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона.

При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07m. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом.

Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101) 0,5m за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде најмање 30⁰, по могућству што ближе 90⁰.

Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0.2m.

Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви.

Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,4m за каблове 1kV и 10kV.

При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,3m за каблове 1kV и 10kV.

Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације).

Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом

Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода.

Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8m.

Размаци могу да се смање до 0,3m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења.

На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла.

Приближавање енергетских каблова дрворедима

Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова.

Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2m.

Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У захвату плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура у виду кабловске канализације, окана, кабловских подручја са главним и дистрибутивним кабловима разводне секундарне мреже и припадајућим изводима. Положени су бакарни и оптички каблови приступне мреже, која је учртана на графичком прилогу у складу са добијеним подацима, при чему је могуће да једна приказана траса подразумева више паралелних каблова.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Покривеност планског подручја телекомуникационим капацитетима је релативно добра. Примарна мрежа је у добром стању јер је у централној зони извршена реконструкција исте. Секундарна мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса. Планирана је децентрализација мреже са заменом каблова, ормара и прикључне опреме.

Планира се постепена миграција ка мрежама следеће генерације (NGN). Технологија/медији који ће се примењивати у појединим деловима мреже зависиће од техничко-технолошких достигнућа и биће имплементирани у планском периоду (оптички кабловски и радио-релејни систем преноса, NGN мултисервисни уређаји, xDSL уређаји, MSAN/DSLAM/mDSLAM и mIPAN комутациони системи, CLL технологија, оптички и xDSL каблови.

Прикључак планираних објеката у захвату плана на телекомуникациону инфраструктуру извести одговарајућим телекомуникационим кабловима у свему према условима предузећа "Телеком Србија", важећим прописима и стандардима који се односе на ову област.

Постојећу телекомуникациону мрежу која на било који начин омета изградњу нових саобраћајница и објеката потребно је заштитити и изместити у свему према техничким условима добијеним од предузећа "Телеком Србија" а.д. и важећим прописима и стандардима који се односе на ову област.

Пре почетка извођења било каквих радова неопходно је у сарадњи са надлежном службом предузећа "Телеком Србија" а.д. извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих каблова, а током радова неопходно је заштитити исте и обезбедити присуство надзорног органа предузећа "Телеком Србија" а.д.

Правила грађења

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика телекомуникационих (у даљем тексту: ТК) објеката и каблова, ни до угрожавања нормалног функционисања ТК саобраћаја. Постојећим кабловима мора увек бити обезбеђен адекватан приступ ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Пре почетка извођења радова потребно је, у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд, извршити идентификацију и обележавање трасе постојећих подземних ТК каблова у зони планираних радова (помоћу инструмента трагача каблова, и по потреби пробним ископима на траси), како би се утврдио њихов тачан положај, дубина и евентуална одступања од траса дефинисаних издатим условима.

Заштиту и обезбеђење постојећих ТК објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности и оптичких карактеристика постојећих ТК објеката и каблова.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова изводити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи,...).

У случају евентуалног оштећења постојећих ТК објеката и каблова, или прекида ТК саобраћаја услед извођења радова, извођач радова је дужан да надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида ТК саобраћаја).

Уколико планирана изградња условљава измештање постојећих ТК објеката/каблова, неопходно је урадити Техничко решење (Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова) у сарадњи са надлежном службом Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд, или другим предузећем - власником телекомуникационе инфраструктуре. Такво техничко решење мора бити саставни део пројекта (техничке документације) за изградњу/реконструкцију објекта.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Извод из пројекта који садржи поменуто Техничко решење са графичким прилогом и предмером и предрачуном материјала и радова, са издатим Техничким условима треба доставити обрађивачу услова, ради добијања сагласности.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат, то не ослобађа инвеститора обавезе да изради Техничко решење / Пројекат измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК каблова и да на њега тражи сагласност Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд.

Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих ТК објеката и каблова, изводе се о трошку инвеститора објекта/радова. Обавеза инвеститора је и да регулише имовинско правне односе и прибави потребне сагласности за будуће трасе ТК каблова, пре почетка радова на њиховом измештању.

Уколико се за предметне радове не ради пројекат, а изградња условљава измештање постојећих ТК објеката у обиму који излази из обухвата постојећих грађевинских и употребних дозвола за ТК објекте, инвеститор је обавезан да уради пројекат измештања ТК објеката са свим потребним сагласностима и условима за добијање употребне дозволе.

Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

Приликом избора извођача радова на измештању постојећих ТК објеката и каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд.

Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације достави и копију издатих услова (текст и графички прилог) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих ТК објеката и каблова угрожених изградњом, на које је Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд дало своју сагласност. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.

Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 10 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова, који се изводе пре грађевинских радова на изградњи предметног објекта, у писаној форми обрати Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд, надлежној извршној јединици у чијој је надлежности одржавање ТК објеката и каблова у зони планиране изградње, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа и одговорног извођача радова.

Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу постојећих ТК каблова. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд.

По завршетку радова инвеститор/извођач радова је у обавези да у писаној форми обавести Предузеће за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд да су радови на изградњи објекта завршени. А у случају када је инвеститор урадио пројекат измештања ТК објеката, инвеститор је обавезан да Предузећу за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд достави сву потребну документацију за добијање употребне дозволе.

По завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави техничку документацију изведеног стања, геодетски снимак и потврду Републичког геодетског завода о извршеном геодетском снимању водова, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

Инвеститор је у обавези да по завршетку радова на измештању ТК објеката/каблова изврши пренос основних средстава за новоизграђени део у корист

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д. Београд, како би у складу са законом могло да се спроводи њихово редовно одржавање.

Инвеститори су у обавези да се накнадно, посебним захтевом, обратe за издавање услова за изградњу и прикључење објеката на мрежу Предузећа за телекомуникације Телеком Србија а.д. Београд.

Сви инвеститори су дужни да се придржавају Закона о електронским комуникацијама („Службени гласник Републике Србије“, број 35/2023), Правилника о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центра и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката („Службени гласник Републике Србије“, број 83/2024), као и Упутства о реализацији техничких и других захтева при изградњи електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава у стамбеним и пословним објектима Републичке агенције за електронске комуникације (РАТЕЛ) од 25. јануара 2013. године, и омогуће равноправне услове за пословање свих телекомуникационих оператора.

У складу са горе поменутиm, инвеститори су у обавези да електронске комуникационе мреже и припадајућа средства пројектују, граде или постављају, користе и одржавају:

- у складу са прописаним техничким и другим захтевима;
- у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња, прописима којима се уређује област заштите животне средине, као и област заштите културних добара;

- тако да се не изазивају сметње у раду других електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме.

У складу са горе поменутиm, инвеститори су у обавези да електронске комуникационе мреже и припадајућа средства пројектују, граде или постављају, користе и одржавају:

- у складу са прописаним техничким и другим захтевима;
- у складу са законом којим се уређује просторно планирање и изградња, прописима којима се уређује област заштите животне средине, као и област заштите културних добара;

- тако да се не изазивају сметње у раду других електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме.

Сви планирани каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу.

Мрежу градити у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу.

На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом треба тежити да угао укрштања буде 90° али не мањи од 30°.

Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101) 0,5m за каблове 1 kV и 10 kV.

Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде најмање 30°, по могућности што ближе 90°; Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла.

Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2m.

Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80m.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6m.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Укрштање телекомуникационог кабла и водоводне цеви врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и фекалне канализације на међусобном размаку од најмање 0,5m.

Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.

Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4m.

Од регулационе линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5m.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа инсталације гасоводног система у обухвату плана је дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar пречника DN 25 mm, DN 40 mm DN 63 mm и DN 90 mm, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника.

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

Уколико изградња објекта захтева укидање и измештање постојећих гасовода извршити уз присуство дистрибутера у складу са условима које је Србијагас доставио уз план.

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

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

Трасе планираних гасовода синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

Изградња гасних прикључака од места прикључења на дистрибутивну гасоводну мрежу до објеката будућих потрошача и њихових мерно регулационих станица, регулационих станица или мерних сетова (у складу са планираним начином потрошње гаса) за предметне делове стамбено-пословних објеката треба да буде изведена тако да сваки власник просторне целине (стамбене или пословне) има посебно мерење потрошње гаса.

При избору трасе гасовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад дистрибутивног гасовода, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја околине на гасовод и гасовода на околину:

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

- 1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;
- 2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;
- 3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;
- 4) усклађеност са геотехничким захтевима.

Правила за изградњу и реконструкцију дистрибутивних гасовода

Технички услови за изградњу дистрибутивних гасовода од полиетиленских цеви максималног радног притиска до 4 bar дефинисани су Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 86/2015) и Техничким условима за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката (датим у наставку текста).

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви МОР 4 bar

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода је 1 m.

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

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

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

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

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

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће.

Полагање гасовода дуж саобраћајница врши се без примене посебне механичке заштите, ако се статичким прорачуном цевовода на саобраћајно оптерећење утврди да је то могуће, с тим да минимална дубина укопавања од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције пута у том случају износи 1,35 m, у складу са условима управљача пута.

Приликом укрштања гасовода са регуласином водотоковима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна регулисаних корита водених токова износи 1,0 m, односно приликом укрштања са нерегулисаним воденим токовима минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до дна нерегулисаних корита водених токова износи 1,5 m.

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

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60

**Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР**

Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета више од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода.

Није дозвољено постављање шахта изнад гасовода.

Приликом укрштања гасовод се по правилу поставља изнад канализације. Уколико се мора поставити испод, неопходно је применити додатне мере ради спречавања евентуалног продора гаса у канализацију.

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

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

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода.

Посебне мере заштите изграђених гасовода при извођењу радова:

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

- У појасу ширине по 3 m са сваке стране, рачунајући од осе дистрибутивног гасовода максималног радног притиска 4 bar, на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању 1 m до 3 m ближе ивице рова од спољне ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ у случају кад се пробним ископима ("шлицовањем")

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- недвосмислено утврди тачан положај гасовода и кад машински ископ одобри представник имаоца јавних овлашћења на терену.
- Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви, оштећена изолациона трака се мора заменити новом. Замену обавезно изводе радници имаоца јавних овлашћења о трошку инвеститора, а по достављању благовременог обавештења.
 - Уколико на местима укрштања и/или паралелног вођења дође до откопавања гасоводне цеви и оштећења гасовода о овоме се хитно мора обавестити имаоца јавних овлашћења ради предузимања потребних мера које ће се одредити након увида у стање на терену.
 - У случају оштећења гасовода, које настане услед извођења радова у зони гасовода, услед непридржавања утврђених услова, као и услед непредвиђених радова који се могу јавити приликом извођења објекта, инвеститор је обавезан да сноси све трошкове санације на гасоводним инсталацијама и надокнади штету насталу услед евентуалног прекида дистрибуције гаса.
 - Приликом извођења радова грађевинска механизација мора прелазити трасу гасовода на обезбеђеним прелазима урађеним тако да се не изазива појачано механичко напрезање гасовода.
 - Употреба вибрационих алата у близини гасовода је дозвољена уколико не утиче на механичка својства и стабилност гасовода.
 - У зони 5 m лево и десно од осе гасовода не дозвољава се надвишење (насипање постојећег терена), скидање хумуса, односно промена апсолутне коте терена која је постојала пре извођења радова.
 - Приликом извођења радова у зонама опасности и код ослобођене гасоводне цеви потребно је применити све мере за спречавање изазивања експлозије или пожара: забрањено је радити са отвореним пламеном, радити са алатом или уређајима који могу при употреби изазвати варницу, коришћење возила који при раду могу изазвати варницу, коришћење електричних уређаја који нису у складу са нормативима прописаним у одговарајућим стандардима SRPS за противексплозивну заштиту, одлагање запаљивих материја и држање материја које су подложне самозапаљењу.
 - Инвеститор је обавезан, у складу са Законом о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцији гасовитих угљоводоника (Сл. гласник РС, бр. 4/2009), да 10 дана пре почетка радова у заштитном појасу гасовода, обавести имаоца јавних овлашћења у писаној форми, како би се обезбедило присуство нашег представника за време трајања радова у близини гасовода.
 - Контрола спровођења мера из ових услова врши се о трошку Инвеститора.

Заштита гасовода – израда пројектно – техничке документације

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

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

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

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

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

Обновљиви извори енергије

Обновљиве изворе енергије могуће је користити за грејање и хлађење простора (топлотне пумпе уз коришћење геотермалне енергије) и грејање санитарне воде (соларни колектори и топлотне пумпе). Котларнице као енергент могу користити биомасу. Уколико постоји потреба за изградњу котларница тачну локацију, приступ и развод топловода треба обрадити планом детаљне регулације. Соларна енергија се уз соларне колекторе може користити и за производњу електричне енергије, коришћењем фото-напонских панела, који се најчешће постављају на кровове објеката.

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/2009, 81/2009, 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - други закон и 9/2020, 52/21 и 62/2023) соларни колектори који се не прикључују на електродистрибутивну мрежу дефинисани су као објекти за које није потребно прибављати акт надлежног органа за градњу, док су електране које користе обновљиве изворе енергије инсталиране снаге до 50 kW дефинисане као објекти који се граде на основу решења којим се одобрава извођење радова, које издаје орган надлежан за издавање грађевинске дозволе. Системе који користе обновљиве изворе енергије градити у складу са прописима који се односе на ову врсту објеката и инсталација, и препорукама произвођача опреме.

Мере енергетске ефикасности изградње

За нове објекте

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

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

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

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

г) Сертификати о енергетским својствима зграда.

Елаборат енергетске ефикасности је елаборат који обухвата прорачуне, текст и цртеже, израђен у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Сл. гласник РС“, бр. 61/2011), и саставни је део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање грађевинске дозволе. Енергетски пасош је документ који приказује енергетска својства зграде и морају га имати све нове зграде, осим зграда које су Правилником о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гласник РС“, бр. 69/2012, 44/2018 и др.закон и 111/2022) изузете од обавезе енергетске сертификације. Енергетски пасош чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

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

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

- опреме за грејање веће енергетске ефикасности (топлотне пумпе),
- енергетски ефикасне опреме за сагоревање биомасе,
- соларних колектора,

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- ефикасних термотехничких система са напредним системима регулације.

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

За постојеће објекте:

1. Смањење инсталисаних капацитета система грејања, тј. потрошње енергије за грејање и хлађење заптивањем прозора, уградњом засенчења, заменом прозора и спољних врата и топлотним изоловањем стамбених зграда.
2. Смањење потрошње електричне енергије промовисањем и подржавањем замене класичних сијалица са влакном енергетски ефикасним сијалицама.
3. Смањење потрошње електричне енергије заменом старих неефикасних уређаја ефикаснијим уређајима.
4. Енергетски пасош морају имати постојеће зграде које се реконструишу, адаптирају, санирају или енергетски санирају, осим зграда које су правилником изузете од обавезе енергетске сертификације. (Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда - „Сл. гласник РС“, бр. 69/2012, 44/2018 и др.закон и 111/2022).

2.1.2.1.2. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

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

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

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

Елементи линијских објеката (координате, хоризонтална заобљења итд.) приказани су у следећим табелама.

2.1.2.2. ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА – ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Површине осталих намена у обухвату плана су:

1. СТАНОВАЊЕ – Становање и туризам
2. ЦЕНТРИ И УСЛУГЕ
 - Тржни центар Златибор (Ц1)
 - Пословање, услуге
3. ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. СТАНОВАЊЕ

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

- специфично

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- 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 повремену 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.

2. 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. Пословање је врло значајан покретач за развој предметног подручја и саставни је део функционисања свих значајних целина.

3. ЦЕНТРИ И УСЛУГЕ

Подела на:

- Комерцијалне
- услужне
- културне и
- услуге у области саобраћаја

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.

Услуге у области саобраћаја подразумевају аутобуску станицу, паркинг просторе и гараже.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

4. 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 („Сл. гласник РС”, бр. 41/2010 и 103/2010 и 99/2012 и 83/2016):

- хотел
- гарни хотел
- апарт хотел
- пансион
- коначиште.

- хотел је објекат који пружа усуге 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 депадансе као одвојене грађевинске целине лоциране у његовој непосредној близини услуге смештаја пружа у депадансу 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 доручака; 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.

Допуштена је намена хотел и осталих угоститељско смештајних објеката у свим Планом дефинисаним целинама, уз поштовање Правилника о стандардима за категоризацију угоститељских објеката за смештај („Сл. гласник РС”, бр. 41/2010 и 103/2010 и 99/2012 и 83/2016).

Пословни туризам

- Конференцијски туризам се развија уз све угоститељске садржаје, као и уз садржаје културног карактера. Специјално опремљење 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.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Дистрибуција намена је извршена по просторним целинама и блоковима који су формираны према постојећој и планираној саобраћајној матрици. Дистрибуција намена по целинама приказана је у графичком прилогу број 4. Планирана намена површина са поделом на целине и у Табели 4. У Правилима грађења. Све дефинисане намене су могуће односно равноправне у погледу примене независно од тога да ли је реч о претежним, или компатибилним.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- за израду УРБАНИСТИЧКИХ ПРОЈЕКТА
- као смерница за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

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

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ПРЕТЕЖНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и ДОПУНСКЕ (КОМПАТИБИЛНЕ) НАМЕНЕ .

ОСНОВНА НАМЕНА је намена која је дефинисана на графичком прилогу НАМЕНА ПОВРШИНА.

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су функције које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна уколико је КОМПАТИБИЛНА са основном наменом, односно, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. Претежна намена са могућим пратећим и компатибилним наменама

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

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

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

• Поменути претежне намене су равноправне и њиховим даљим рашчпањивањем и међусобним преппитањем се добија цеповити 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 табепарно. Табепарним приказом се свака претежна намена рашчлањује на компатибилне намене, које су градиране кроз примарну и секундарну подепу према функцији односно садржају. На такав начин се добија шема из које је могуће касније одредити и применити претежне, ипи компатибилне намене на нивоу цеппина.

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ ПРЕТЕЖНИХ НАМЕНА СА ФУНКЦИЈАМА И САДРЖАЈИМА
КОПАТИБИЛНИХ НАМЕНА

Табела 4

1. СТАНОВАЊЕ	2. ПОСЛОВАЊЕ	3. ЦЕНТРИ	4. ТУРИЗАМ	5. ОТВОРЕНИ ПРОСТОР
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 - пекарња - пицерија 3.3. КУЛТУРНИ - биоскоп - позориште 3.4. САОБРАЋАЈ - аутобуска станица - паркирање	4.1. УГОСТИТЕЉСКО-СМЕШТАЈНИ - хотел - гарни хотел - апарт хотел - пансион - коначиште 4.2. ПОСЛОВНИ - конференцијски - конгресни 4.3. ЗАБАВНИ - клуб - дискотека	- тргови - стазе - улице - зеленило - дрворед

2. Општа правила парцелације према целинама и подцелинама

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.

Како се урбанистичким планом намена земљишта мења тако да нова намена захтева другачију парцелацију План детаљне регулације садржи графички прилог број 09 Урбанистичка парцелација.

Уз поштовање постојеће матрице за формирање катастарских парцела, а према затеченом стању формиран је 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 (минимум 1,8 m), док је противпожарним условима дефинисан минималан пролаз од 3,50 m.

Препарцелација се може вршити уколико постоје услови за проширење парцеле, тако да се не угрожава унутрашњи јавни простор. У Табели 5 Дате су минималне и максималне величине грађевинских парцела по зонама.

Табела 5

**Измене и допуне Плана детаљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР**

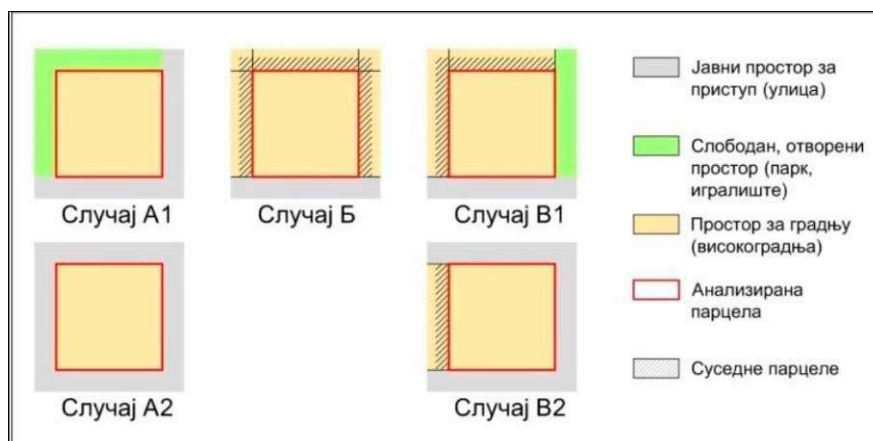
ознака зоне	минимална површина	максимална површина
А	100 m ²	1996 m ²
Б	70 m ²	350 m ²
В	80 m ²	890 m ²
Г	24 m ²	294 m ²
Д	1108 m ²	1108 m ²
Ђ	275 m ²	2104 m ²
Е	Краљев трг 4536 m ²	
Ж	7 m ²	224 m ²
З	100 m ²	640 m ²
И	59 m ²	271 m ²
Ј	24 m ²	680 m ²
К	20 m ²	935 m ²

Посебни видови парцела према околном простору

На подручју Плана детаљне регулације предвиђа се образовање целина и подцелина 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.

СЛИКА 1 – ТИПОВИ ПАРЦЕЛА У ОДНОСУ НА ПРОСТОР У ОКРУЖЕЊУ



За постављање објеката комуналне инфраструктуре и електроенергетских објеката може се формирати грађевинска парцела која одступа од површине прописане за ту зону, под условом да се обезбеди приступ таквом објекту.

Проширење објеката односно промена граница парцеле може се вршити до максималне величине предложених парцела, у свему према графичким прилозима број 6. План регулације, нивелације и грађевинских линија и бр.7 План парцелације 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.

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

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, Ђ.2, К.1 и К.2 где је заузетост у односу на постојећу катастарску парцелу мања од горе наведене
- у свим осталим целинама у случајевима нове изградње или доградње код парцела дефинисаних као „случај Б“, „случај В1“ и „случај В2“ (уграђене парцеле) чије суседне парцеле имају објекте са отворима изграђеним према одобрењу за изградњу (Регулација грађевине према суседној парцели - случај 2) а уопште не поседују одговарајућу сагласност
- целина Е.1 представља простор Краљевог трга за коју је пожељно урадити пројекат препарцелације и формирати катастарску парцелу трга.

Како је земљиште око готово свих постојећих катастарских парцела у јавној својини Општине Чајетина припиком израде одговарајућих пројеката (односно ширења постојећих катастарских парцела и габарита објеката) неопходно је добити сагласност Општинског јавног правобраниоца.

3. Положај објеката на парцели - хоризонтална и вертикална регулација

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 у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне етаже само у случајевима назначеним на графичком прилогу број 6. План регулације, нивелације и грађевинских линија.
- дозвољено је повезивање објеката на нивоу приземља, у оквиру јединствене грађевинске парцеле, топлом везом, уколико то не ремети функцију свих објеката у окружењу и планираних пролаза на нивоу партера, тј., ако топла веза представља крајњу тачку пешачког и сваког другог вида саобраћања
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (prozora, француских балкона и врата).
- на графичком прилогу број 6. *План регулације, нивелације и грађевинских линија*, дате су аналитичко геодетске тачке регулационих и грађевинских линија. У случају непоклапања фактичког стања постојећих објеката на терену, Одсек ће извршити корекцију грађевинских и регулационих линија за сваки случај појединачно.

Регулација грађевине према суседној парцели

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

- у случају изградње објеката у низу и двојних објеката дата грађевина може бити постављена својим најистуренијим делом до регулационе линије ка суседној парцели

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

• испусти, еркери, балкони дозвољени су у зони грађења коју дефинише грађевинска линија само у случајевима назначеним на графичком прилогу број 6. План регулације, нивелације и грађевинских линија

• за нову изградњу или доградњу за парцеле претходно дефинисане као „случај Б" и „случај В1" и "случај В2" (уграђене парцеле) постоје два случаја дефинисања грађевинске линије:

- грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу
- минимално удаљење грађевинске линије од границе суседних парцела износи:
- 0,9 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају прозорске отворе на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу

-1,20 m у случају да постојећи објекти на суседним парцелама имају врата на тој страни, а који су изграђени према одобрењу за изградњу,

осим у случајевима ако се прибави обострана писана сагласност оверена у суду грађевинска линија се поклапа са границом парцеле према суседу.

Није дозвољена изградња:

- у зони између грађевинске и регулационе линије
- на земљишту намењеном за јавне колске површине са посебним режимом саобраћаја 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. 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 фундирања 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 метра 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 број 6. Висина препуста износи 4,5 метра мерено у односу на коту јавне површине изнад које се налази.

Дозвољава се спајање објеката на вишим етажама, уз услов да је спајање објеката могуће искључиво на висини већој од 5,4 метра мерено у односу на коту јавне површине изнад које се налази. Обавезно је да се овакви објекти граде истовремено и да на заједничкој страни нема отвора и да се испуст - еркер, сваког од суседа препусти на половини њиховог растојања.

Изградња пасарела допушта се у зони која је обележена на графичком прилогу бр. 6 План регулације, нивелације и грађевинских линија. Пасареле повезују јавну површину са етажом објекта која је на висини већој од 2.2m у односу на пешачку комуникацију испод пасареле тако да не омета пешачки саобраћај на простору испод пасареле.

4. Висинска регулација - спратност

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. Допуштена је изградња објеката са равним проходним кровним терасама са угоститељском наменом - "летње баште. Забрањено је накнадно наткривање и претварање у затворени простор ових тераса. Допуштено је постављање сунцобрана, монтажних тенди и пергола соларних панела и сл.

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. Галерија је ниво у оквиру приземне етаже, који се не може сматрати нити претворити у етажу али се њена површина урачунава у максималну дозвољену бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне етаже. Максимална светла висина приземне етаже са галеријом износи 5,4 метара, с тим да минимална светла висина галерије износи 2,2 метра.

Максималне спратности дефинисане су по целинама и подцелинама (Табела 6.)

5. Индекси

Индекс заузетости или изграђености дефинишу површине свих објеката на парцели.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

Сутеренска етажа, чисте висине мах 2,40 m, не обрачунава се у БРГП.

У зависности од карактеристичне целине табеларно су приказани максимално дозвољени индекси заузетости и спратност објеката.

У табели 6 наведени максимални дозвољени индекси заузетости по целинама не могу се применити у случајевима нове изградње или доградње код парцела дефинисаних као „случај Б“, „случај В1“, „случај В2“ (уграђене парцеле) и у случајевима свих осталих парцела у низу чије суседне парцеле имају објекте са отворима изграђеним према одобрењу за изградњу (*Регулација грађевине према суседној парцели - случај 2*). У том случају, уколико не поседују одговарајућу сагласност, минимално удаљење грађевинске линије од границе суседних парцела износи 0,9 m (односно 1,20 m) и тада се обрачунава максимални допуштени индекс заузетости за сваки конкретан случај.

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

**Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР**

МАКСИМАЛНИ ИНДЕКСИ И СПРАТНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ПОДЦЕЛИНАМА

Табела 6.

ознака целине	максимално дозвољени индекс заузетости на нивоу парцеле	максимална дозвољена спратност
A.1	96%	П+5 (П+6 за хотеле)
A.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Б.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Б.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Б.3	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
В.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Г.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Г.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Д.	80%	П+5 (П+6 за хотеле)
Ђ.1 анекс	85%	П+5 (П+6 за хотеле) П+1 (спрат: стаклена фасада)
Ђ.2	100%	П+6 (П+7 за хотеле)
Е.1	0	0
Ж.1	0-100%	П+1
Ж.2	100%	П+1
Ж.3	100%	П+гал. (галерија: стаклена фасада)
З.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
И.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
И.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле) П+гал. (галерија: стаклена фасада)
И.3	100%	П+5 (П+6 за хотеле) П+гал. (галерија: стаклена фасада)
И.4	100%	П+5 (П+6 за хотеле) П+гал. (галерија: стаклена фасада)
Ј.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Ј.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
Ј.3	0-100%	П+5 (П+6 за хотеле)
К.1	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
К.2	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
К.3	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
К.4	100%	П+5 (П+6 за хотеле)
К.5	100%	П+5 (П+6 за хотеле)

6. Други објект на грађевинској парцели

На парцели се може лоцирати два или више објекта основне и пратеће намене у оквиру индекса изграђености и искоришћености земљишта, поштујући сва остала правила грађења, уколико правилима за појединачне намене није другачије прописано.

7. Приступ и смештај возила

Приступ комплексу је са околних јавних површина и саобраћајница

За све целине у обухвату ПДРа, није могуће обезбеђивање паркинг и гаражних места у оквиру сопствених парцела па се паркирање решава коришћењем паркинг простора у ободним улицама које окружују зону плана.

8. Архитектонско обликовање објеката

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 оградавање парцела.

9. Уређење парцеле

Парцела се уређује у свему према намени. Основно уређење обухвата нивелацију, зелене површине, партер и одводњавање. Минимални проценат зелених површина на парцели прописан је у оквиру посебних правила грађења за сваку намену.

Површинске воде са једне парцеле не могу се усмеравати према другој.

10. Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

Код увођења програма пословања, обавезно се дефинише карактер програма и мере заштите на локацији, са свим елементима заштите у оквиру објекта, инсталација, опреме, парцеле и захвата. са искључењем из програма реализације свих оних који по условима коришћења и заштите, односно намени, не одговарају карактеру целине, односно према потреби се ради документација са аспекта заштите животне средине.

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања.

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-пасажима који су ширине 4.0 метара, а налазе се у јединственој грађевинској парцели, могуће је спајање суседних објеката изнад коте приземља тј., изнад висине од 5.4 метра, са обавезом да на тој страни нема отвора и да се испуст - еркер, сваког од суседа препусти на половини њиховог растојања.

2.1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, СТАНДАРДИ ПРИБУПАЧНОСТИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе

Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у свим целинама (према графичком прилогу планиране намене површина), подразумева:

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

Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Мере енергетске ефикасности

Прописи у области енергетске ефикасности:

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

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

Мере енергетске ефикасности изградње:

Планирани објекти

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

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

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

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

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

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

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

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

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

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

Постојећи објекти

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

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

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

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

2.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

2.2.1. ПРИРОДНА ДОБРА

На основу услова Завода за заштиту природе (03 бр. 020-3911/2 од 23.10.2025.г.), обухват Плана се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите у складу са Законом о заштити природе. Простор за који се ради План, не налази се у границама еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије одређених у складу са Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10).

Северозападно од предметног подручја, по ободу Плана вишег реда (ПГР), налази се простор еколошке мреже – еколошки значајног подручја „Златибор“. На основу Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр.102/10), у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Златибор“, се налазе:

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

У склопу европских интеграција, једна од најважнијих обавеза из области заштите природе и животне средине Републике Србије је одређивање значајних подручја за очување угрожених биљних и животињских врста и одређених типова станишта у оквиру еколошке мреже – NATURA 2000. Овај програм, односно међународна еколошка мрежа, заснована је на Директиви о заштити дивљих птица и Директиви о заштити природних станишта и дивље фауне и флоре и обавезујућа је за све државе - чланице Европске Уније..

Емералд пројекат има за циљ успостављање еколошке мреже састављене од Подручја од посебне важности за заштиту природе (Areas of Special Conservation Interest - ASCI), односно просторних целина и станишта које су од посебног националног и међународног значаја са аспекта очувања биолошке разноврсности.

Основу за успостављање EMERALD мреже представља Конвенција о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта, тзв. „Бернска конвенција“, коју је Република Србије ратификовала 2007. године. □Најважнији критеријум за идвајање значајних подручја је присуство одређених типова станишта и биљних и животињских врста које Бернска конвенција дефинише као врсте и станишта која имају приоритет у заштити на европском нивоу.

У оквиру Глобалне стратегије очувања биљака, усвојен је тзв. "ИПА програм" који представља средство у идентификацији и заштити најзначајнијих локалитета дивље флоре и станишта Европе. ИПА подручја су природни или полуприродни локалитети који показују изузетно ботаничко богатство или садрже велики број ретких, угрожених и ендемичних врста или вегетације високог ботаничког значаја.

ПБА подручја су иницијални избор најважнијих подручја за циљне врсте које захтевају приоритетне мере заштите. Основ за одабир циљних врста дневних лептира је Директива о стаништима.

Према Закону о заштити природе, („Службени гласник РС“, бр.36/09, 88/10, 91/10 – испр.14/16) заштита станишта врши се спровођењем мера и активности на заштити и

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

очувању природе, одрживом коришћењу природних ресурса и заштићених природних добара и очувањем еколошки значајних подручја, а очување биолошке разноврсности шумских екосистема обавља се ради јачања општекорисних функција шума. У складу са *Уредбом о еколошкој мрежи* (члан 3, став 1, тачка 7), одређени типови станишта од посебног значаја за очување идентификовани *Правилником о типовима станишта* су еколошки значајна подручја еколошке мреже Републике Србије. У Прилогу 3 наведене Уредбе дате су мере заштите елемената еколошке мреже, међу којима се истичу очување постојеће намене површина и забрана уништавања и нарушавања станишта у еколошки значајним подручјима. Законом о заштити природе („Службени гласник РС“, бр.36/09, 88/10, 91/10 – испр.14/16) је дефинисано да је правно лице, предузетник и физичко лице, односно носилац пројекта, дужно да спроведе компензацијске мере, на основу Правилника о компензацијским мерама (“Службени гласник РС” бр. 20/10) у заштићеном подручју или подручју еколошке мреже, у циљу ублажавања штетних последица које могу настати, или су настале реализацијом планова, основа, програма, пројеката, радова и активности.

Мере заштите еколошке мреже:

- забрањено је уништавање и нарушавање станишта као и уништавање и узнемиравање дивљих врста;
- забрањена је промена намена површина под природном и полуприродном вегетацијом (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.)
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност коридора;
- планирањем намене површина, као и активним мерама заштите очувати и унапредити природне и полуприродне елементе коридора у складу са предеоним и вегетацијским карактеристикама подручја;
- стимулисати традиционалне видове коришћења простора који доприносе очувању и унапређивању биодиверзитета;
- предузети мере којима се обезбеђују спречавање, односно смањење, контрола и санација свих облика загађивања;
- унапредити еколошке коридоре унутар грађевинских подручја успостављањем континуитета зелених површина чија структура и намена подржава функције коридора;
- на местима укрштања еколошких коридора са елементима инфраструктурних система који формирају баријере за миграцију врста, обезбедити техничко-технолошка решења за неометано кретање дивљих врста;
- изван зоне становања насеља забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за воду на растојању мањем од 50 м од обале стајаћих вода, односно линије средњег водостаја водотока;

На основу услова - Решења Завода за заштиту природе Србије (03 Бр. 020-3911/2, од 23.10.2025.г), потребно је предузети следеће мере:

1. Планиране намене површина и урбанистичке параметре ускладити са наменама дефинисаним планом вишег реда, односно Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор - прва фаза („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 2/12, 4/16, 17, 4/17, 8/17, 18/19, 3/20, 4/20, 6/21, 2/22, 14/22, 8/23, 13/23, 1/24, 3/24 и 4/25);
2. Уколико се током радова наиђе на геолошко палеонтолошке или минералошко - петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је, сагласно члану 99. Закона о заштити природе, дужан да обавести Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица;

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

3. Инфраструктурно опремање треба да буде по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација.
4. Овим планским документом потребно је:
 - дефинисати целине и начин коришћења земљишта;
 - сагледати све аспекте простора и утврдити ограничења и могућности за уређење у складу са планираном наменом, с циљем обезбеђивања одрживог коришћења простора;
 - усагласити просторно-плански обухват са начином коришћења простора, према стању и капацитетима инфраструктуре;
5. Не планирати изградњу објеката који могу угрозити животну средину - буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
6. Приликом планирања намене површина предвидети:
 - да степен инфраструктурне опремљености буде у складу са утврђеним грађевинским капацитетима;
 - да се омогући интегрисано управљање атмосферским водама уз могућност рецикулације пречишћених отпадних, атмосферских и техничких вода. Уколико се отпадне воде упуштају у водотокове морају бити најмање истог квалитета као и квалитет воде водотока у који се упуштају;
 - прописана енергетска својства у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС”, бр. 61/11);
 - одређивање инжењерскогеолошких карактеристика носивости тла и на основу тога обезбедити услове за изградњу;
 - уређење саобраћајних комуникација на начин да се планирани саобраћајни правци повежу са постојећим у јединствен систем;
 - заштитно зеленило дуж саобраћајница - формирати травњаке, уз примену ниског зеленила, чиме би се омогућила визуелна заштита контактних зона и естетско обликовање простора;
 - усаглашавањеновог зеленила са трасама подземних и надземних инсталација; озелењавање у складу са околном наменом површина. Утврдити обавезу максималног уређења простора око свих јавних површина и припадајућих грађевинских парцела;
 - озелењавање простора аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Забрањено је уносити инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији и то: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus padus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.;
- 7) Утврдити обавезу санације или рекултивације свих деградираних површина. Ископани слој земљишта депоновати засебно како би био искоришћен за санацију терена након завршетка радова;
- 8) Предвидети све мере како би се обезбедио највиши ниво комуналне хигијене, сав отпад уклањати са локације под условима надлежне комуналне службе и у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др.закон и 35/23).

2.2.2. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

На основу Услови надлежног Завода за заштиту споменика културе Краљево (бр. 515/2 од 17.05.2021. у границама обухвата овог Плана нема видљивих културних добара. У оквиру дефинисаног простора нису лоцирани археолошки локалитети; они су специфични са становишта заштите јер се налазе испод површине земље и често није могуће знати за њихово постојање, тако да је, приликом било каквих земљаних радова, могуће наићи на, до сада непознате остатке материјалне културе из прошлости који, у том случају, уживају претходну заштиту по сили Закона.

Ради заштите културног наслеђа неопходно је испоштовати следеће мере техничке заштите приликом коришћења предметног подручја:

Ако се у току извођења грађевинских, земљаних и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз/налазиште не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.2.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ СТАЊА И КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Заштита ваздуха

Опште мере заштите ваздуха које је неопходно спровести су:

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

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

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

Заштита вода

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

Опште мере заштите и одрживо коришћење вода заснива се на:

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

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

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

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

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

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

Заштита земљишта

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

- забрањено је депоновање и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;
- за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезно је покретање процедуре процене утицаја на

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

животну средину на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);

- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа;
- обавезне су мере ревитализације еродираних локација, а избор врста садног материјала мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;

Заштита шума

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

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

Заштита предела

Заштита и уређење предела ће се спроводити кроз:

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

Заштита од буке

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

- планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног) у зони државног пута I реда број 21 избором аутохтоних врста;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг-простора;
- препорука је успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетима буке;
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајно оптерећење;

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- обавезна је процедура процене утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, према Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 36/09), примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке; Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичке зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10)

Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења

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

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

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

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

У циљу заштите од нејонизујућих зрачења обавезне мере су:

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

Заштита од удеса

Заштита од удеса обухвата:

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

ДИФЕРЕНЦИЈАЦИЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Обавезне смернице:

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

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

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом;
- заштита природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже;
- заштита биодиверзитета, природних добара и реткости;
- заштита природних предеоно-пејзажних вредности;
- заштита геодиверзитета и објеката геонаслеђа;
- поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, инфраструктурних система и радова;
- претходна испитивања и припрема терена за потребе реализације објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачких и шумских станишта и биодиверзитета;
- обавезне су мере еколошке компензације у простору;
- максимално уклапање планираних структура у специфични контекст окружења;
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем;
- развој туризма, спорта и рекреације је дозвољен и могућ у складу са захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности и животне средине;

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- при реализацији планираних Пројеката потребно је приступити процедури Студије о процени утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);
- обавезна имплементација планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контрола и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката;
- обавезно је картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске, травно-пашњачке и шумске вегетације;
- при партерном уређењу простора планираних објеката максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних материјала, изградња планираних објеката могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите;
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа;
- обавезна је изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- није искључена могућност контролисана уградње уређаја за третман санитарних отпадних вода, као могуће прелазно решење до реализације канализационог система у циљу контролизованог управљања отпадним водама;
- предtretман потенцијално зауђених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајно-манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти;
- ревитализација свих потенцијално еродибилних терена на микролокацијском нивоу, зонама утицаја шире просторне целине;
- обавезна је заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности, предеоно-пејзажних вредности;
- рекреативне, пешачко-шетне стазе, стазе здравља и пунктови са пратећим мобилијаром (путоказима, одмориштима) морају бити потпуно уклопљене у предеони амбијент;
- обавезно је управљање отпадом према Плану управљања отпадом;

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

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

Обухват овог ПДР-а је у оквиру подцелине Центар-Краљева вода

Еколошка подцелина Центар - Краљева вода обухвата централни део плана. То је целина са угроженим еколошким капацитетом, а истовремено са евидентним еколошким потенцијалом који захтева посебне услове заштите и уређења простора.

Мере и услови за реализацију еколошке подцелине Центар – Краљева вода:

1. валоризовати као амбијенталну целину простор Централног парка са припадајућим садржајима;
2. извршити картирање постојећег зеленила и максимално очувати постојеће високо растиње;
3. уз минималне интервенције високо зеленило преобликовати;
4. партерно уредити просторе око постојећих објеката;
5. центар повезати зеленилом и пешачким комуникацијама са главним зонама спорта и рекреације;
6. поштујући природни форланд Обудојевице, пејзажно је интегрисати у амбијент;
7. дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала, визуелно и пејзажно подређен зеленилу;

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

8. успоставити контролу стања зеленила и спроводити сталне мере неге и заштите;
9. у оквиру ове целине нису дозвољени облици пословања који захтевају процену утицаја на животну средину;

ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА

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

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

Анализом постојећег стања, опсервацијом на терену, увидом у релевантну документацију, добијени су подаци за процену стања животне средине. На основу валоризације природних карактеристика и услова, као и процене стања животне средине, јасно се издваја просторно-еколошка целина, са еколошким капацитетом и условима за даљи развој. Еколошка валоризација простора подручја Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза, заснована је на основним поставкама и смерницама Стратешке процене утицаја урађене у оквиру Просторног плана Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, број 10/2010).

Подручје Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – I фаза, са зонама утицаја из залеђа, представља јединствен еколошки простор у оквиру јединствене еколошке целине.

Валоризација простора за урбани развој, заснива се на следећим поставкама:

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

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

I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема;

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

I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема

То су зоне квалитетне животне средине, које се пре свега односе на зоне аутохтоне шуме. За ова подручја, треба обезбедити решења којима се елиминишу или умањују постојећи извори негативних утицаја односно увећавају позитивни као

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

компаративна предност у планирању развоја. Потребно је резервисати и чувати подручја од загађивања из стратешких разлога.

Зоне аутохтоне шуме уређиваће се/користити:

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

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

Развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04 и 36/09);
- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони утицаја;
- неопходно је решење питања отпадних вода прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода;
- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила,
- комуналне зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода;

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

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

УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

Концепт очувања и заштите природе и животне средине захтева одрживо управљање отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр.36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон) и Стратегијом управљања отпадом (за период 2010-2019. године, „Службени гласник РС“, бр.29/10) основни концепт управљања отпадом је:

- превенција и смањење стварања и настајања отпада минимизирањем укупних количина отпада;
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања отпада;
- разврставање и одвајање отпада на извору - пластике, стакла, папира и картона;
- одвојено прикупљање и сортирање отпада;
- повећање типова и врста отпада сакупљених у циљу рециклаже и поновне употребе;
- побољшање организације сакупљања и транспорта;
- замена контејнера модерним судовима за одвојено сакупљање отпада и увођење савремене специјализоване опреме за транспорт;
- оптимизација учесталости сакупљања и рута у зависности од основне намене простора, густине становања и броја становника;

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- увођење распореда и динамике за сакупљање кабастог комуналног отпада;
- санација и фазна рекултивација депоније и неконтролисаних сметлишта на подручју плана и непосредног окружења;
- успостављање мониторинга и система контроле стања у области управљања отпадом;

Скупштина општине Чајетина је Решењем бр. 02-128/2014-01 од 20. новембра 2014. године усвојила Локални план управљања отпадом, према коме се сав отпад са територије општине Чајетина одлаже на регионалну депонију „Дубоко“, на коју се одлаже отпад из 9 локалних општина (Ариље, Бајина Башта, Чајетина, Чачак, Ивањица, Косјерић, Лучани, Пожега и Ужице). Сакупљање и транспорт обавља КЈП „Златибор“ и предузеће „А.С.А. ЕСО d.o.o.“. Отпад се превози до претоварног места, које се налазе на Златибору, пут ка Семегњеви, где се налазе два велика контејнера (6 x 2,4 m) капацитета око 12 t који су у власништву депоније „Дубоко“ у који се истовара отпад, а потом се контејнери одвозе на депонију Дубоко.

Планирани објекти свих категорија који имају туристичку и комерцијално-услугну намену, морају имати посебне просторије за привремено одлагање смећа (комуналног отпада). Величина просторије утврђује се према броју корисника. Просторије се налазе у оквиру објекта, као засебне просторије, без прозора, са електричним осветљењем, са тачећим местом са славином, холендером и Гајгер сливником са решетком. Приступ овом простору мора бити везан за приступни пут (преко рампе за приступ комуналног возила).

У блоковима где није могуће организовати посебну просторију за привремено одлагање комуналног отпада, обавеза је градње објекта за смештај судова за привремено одлагање комуналног отпада. Минималне габаритне димензије објекта за привремено одлагање комуналног отпада (кућног смећа), за смештај једног контејнера износе 2,50 x 2,00m, чисте унутрашње висине 2,20m. Објекат се поставља на бетонску подлогу, подигнут од подлоге мин. 15cm због прања. Конструкција, зидови, кровна конструкција и покривач су дрвени. Фасадна облога је од дрвених талпи, постављених тако да штите од ветра, а да омогућавају проветравање.

На микролокацијама отпад се прикупља путем корпи за отпатке чији се размештај врши према плану надлежних комуналних служби, где су од значаја локације фреквентнијег кретања и окупљања (одморишта, паркинзи, шетне стазе...). Одвожење отпада обавља се преко надлежног комуналног предузећа. Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд - контејнер, запремине 1100l. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m² корисне површине (1000m² бруто површине за стационарну намену).

Услови за складиштење **опасног отпада** на локацији морају бити засновани на позитивној законској регулативи (Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, бр. 98/10), Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр.92/10), Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС“, бр. 71/10), а на основу врсте отпада и пројектоване количине отпада. Ова врста отпада може бити само привремено складиштена на локацији уз обавезу Инвеститора да овај отпад трајно складишти ван локације преко овлашћеног Оператера који поседује одговарајућу дозволу за транспорт и третман опасног отпада.

Управљање отпадом животињског порекла – (угинуле животиње и кућни љубимци, кланични отпад, отпад из постројења за прераду меса, објекта за узгој животиња), до успостављања система за управљање овом врстом отпада на националном нивоу, организовати преко постојећих постројења за третман отпада животињског порекла (постојећих кафилерија) и формирањем откупно сабирних станица, према критеријумима и условима заштите животне средине.

Проблем животињских лешева и отпада од животиња се може решавати преко уговора о преузимању и сарадњи, директно између произвођача отпада и куће која врши трајни третман ове врсте отпада (за сада је то “ФАБИМ – Напредак” из Ћуприје).

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

Пољопривредни отпад, биомасу као нус производ пољопривредне производње, користити за компостирање, добијање течних горива и биогаса.

Амбалажни отпад је неопходно третирати у свему пема Закону о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС“, бр.36/09).

У обухвату ПДРа и непосредној близини изграђена су два „рециклажна острва“ за одлагање комуналног отпада.

2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Заштита од елементарних непогода

На основу Закона о ванредним ситуацијама јединица локалне самоуправе на основу Процене ризика доноси *План заштите и спасавања у ванредним ситуацијама*.

На Златибору, ван обухвата овог Плана, постоји приземна синоптичка метеоролошка станица са службом. Према Условима РХМЗ (бр.03-922-3-140 од 6.10.2025.г.), око метеоролошке станице Златибор утврђена је зона заштите пречника 300m, са прописаним правилима и мерама заштите, уређења и коришћења простора. Обухват Плана налази се ван зоне заштите од 300 m.

Заштита од поплава

Интегрално уређење плавних површина у обухвату плана у будућности се постиже адекватном комбинацијом:

- неинвестиционих радова и мера;
- инвестиционих (хидрограђевинских) радова и мера;

Превентивне и оперативне мере су усмерене на сузбијање опасности од поплава и смањење штетних последица у свим фазама одбране од поплава. Назначајнију превентивну меру представља доношење и спровођење правилника за одбрану од поплава.

На основу законских одредби (Закон о водама „Сл. гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др.закон), надлежни орган јединице локалне самоуправе израђује план заштите и спасавања од поплава. Овај план регулише надлежности и институције у ванредним ситуацијама.

У циљу заштите од поплава хидрограђевинским радовима и мерама предвиђена је даља регулација водотокова на територији плана.

Заштита од клизања тла

За потребе израде плана генералне регулације није рађен Елаборат о инжењерскогеолошким карактеристикама са рејонизацијом терена, већ је коришћена основна геолошка карта Србије (извод дат у Документационој основи овог Плана), у којој су приказани састав и основне карактеристике земљишта.

У наредном периоду неопходна је израда Елабората о инжењерскогеолошким-геотехничким условима изградње којим би се ближе дефинисао састав и карактеристике земљишта за обухват плана генералне регулације. Саставни део овог елабората је и инжењерскогеолошка рејонизација са детаљнијим мерама заштите и ограничењима грађења.

Приликом пројектовања и изградње објеката на теренима на којима је присутна или у претходном периоду евидентирана покретљивост терена и клизање тла, обавезна је израда елабората према Закону о рударству и геолошким истраживањима („Сл. гласник РС“, бр. 101/2015).

Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри

За потребе Плана прибављени су услови Републичког сеизмолошког завода (Број: 02-384/14 од 23. јула 2014. године) који су саставни део овог Плана и приложени у Документационој основи плана.

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83,

Измене и допуне Плана детљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

52/90); и Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжињерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

По ЕН 1998-1 улазни параметри за сеизмичку анализу при пројектовању изведени су из услова да се објекат, просечног века експлоатације од 50 година, не сруши, што одговара сеизмичком дејству са вероватноћом превазилажења од 10% у периоду од 50 година. Овај земљотрес има повратни период догађања од $T_{NCR}=475$ година. Други услов садржан је у захтеву да се ограничена оштећења могу јавити само као последица дејства земљотреса за који постоји вероватноћа да буде превазиђен од 10% у периоду од 10 година односно земљотресом који има просечан повратни период од 95 година.

Плански обухват се према Карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г. на површини налази у зони VII-VIII EMS-98;

Према Карти сеизмичког хазарда за повратни период 475г на основној стени по параметру максималног хоризонталног убрзања PGA ($v_s=800\text{m/s}$) обухват Плана се налази у зони 0,08-0,10.

Параметре сеизмичности користити као обавезне при изградњи објеката (прорачуну конструкције објеката) у обухвату Плана за класе објекта према одговарајућим правилницима.

Наведени сеизмички услови не могу представљати део техничке документације – основ за прорачун у фази главног пројекта за објекте Ван категорије и објекте I категорије (Према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90).

За објекте I и нижих категорија може се спроводити поступак динамичке анализе и еквивалентног статичког оптерећења, а за објекте ван категорије се искључиво примењује поступак динамичке анализе.

Заштита од пожара

Пожар је честа техничка непогода, а настаје свакодневним коришћењем објеката, али и као последица других елементарних непогода и несрећа (земљотрес, експлозија и сл.). Заштита од пожара регулисана је Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015). Законом је прописано да јединица локалне самоуправе својом одлуком доноси План заштите од пожара. Заштита од пожара подразумева превентивне мере у циљу спречавања настанка пожара, као и мере за сузбијање пожара, које се примењују у случајевима када пожар настане.

Превентивне мере су: спровођење законских прописа којима је обезбеђено учешће службе противпожарне заштите у изради урбанистичке и пројектне документације, кроз давање услова и сагласности; израда одговарајуће документације - Плана заштите од пожара.

Мере за сузбијање пожара подразумевају брзу и квалитетну интервенцију, а то се постиже кроз ефикасно деловање ватрогасне службе, организоване од стране надлежног сектора МУП, што подразумева: повољан положај ватрогасног дома, број возила, проходност саобраћајница и приступ локацији, изградњу, одржавање и осавременавање хидрантске мреже и др. У оквиру мера заштите од пожара на планском подручју потребно је обезбедити следеће:

- објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015), Уредбом о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 76/2010), Правилником о организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр 92/2011); и одредбама техничких препорука СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).

Измене и допуне Плана детаљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

- угоститељске објекте обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015);
- гараже обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);
- аеродроме обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о ватрогасно-спасилачкој служби и ватрогасно-спасилачком обезбеђењу на аеродромима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2012 и 122/2014);
- електроенергетска постројења и водове пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова („Сл. лист СРЈ“, бр. 41/93);
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. лист СФРЈ“, бр. 30/90);
- у процесу гасификације насеља, неопходно је урадити План заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом;
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите;

2.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације вршиће се:

1. Израдом Урбанистичко-техничких докумената на основу овог плана

1.1. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ се обавезно раде за изградњу и уређење:

- Објеката јавне намене и за потребе утврђивања јавног интереса;
- Објеката са преко 1000m² БРГП;
- Објекта компатибилне намене (пратећа и допунска намена са графичких прилога), уколико је компатибилна намена (пратећа и допунска намена са графичких прилога) заступљена са више од 50% површине основне-претежне намене;
- Саобраћајница и приступних путева.

Израда урбанистичких пројеката могућа је и за потребе дефинисања регулације саобраћајне и комуналне инфраструктуре ради утврђивања јавног интереса. У том смислу, уколико се, након доношења овог Плана, укаже потреба за редефинисањем површина у функцији саобраћајне инфраструктуре у обухвату овог ПДР-а, а који не захтевају решавање имовинских односа, овај План представља плански основ за дефинисање истих, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта и пројекта препарцелације за потребе експропријације, уз поштовање услова управљача путном инфраструктуром.

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и других објеката уколико надлежно одељење оцени да је неопходно због сложености локације, неопходне изградње прикључка на јавну саобраћајницу, сложених програма пословања и услуга, вишепородичног становања, као и за све намене за које се установи обавеза израде одговарајућих елабората заштите, а на основу претходно прибављеног мишљења надлежног органа.

Приликом израде урбанистичких пројеката неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

1.2. ПРОЈЕКТИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ као и Геодетски елаборат исправке граница суседних парцела и спајање суседних парцела истог власника, у обухвату овог Плана израђиваће се на основу елемената овог Плана, а у складу са Законом о планирању и изградњи.

Измене и допуне Плана детаљне регулације за ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР

2. Директно на основу правила уређења, правила и мера заштите, и правила грађења који ће бити дефинисани Планом и представљаће основ за издавање локацијских услова.

Директно спровођење Плана врши се издавањем Локацијских услова и Грађевинске дозволе (у складу са Законом о планирању и изградњи), на основу правила уређења и грађења овог Плана. Директно спровођење Плана је могуће вршити, уколико је локација уређена и регулисана, тј. има обезбеђен минимални степен комуналне опремљености дефинисан Планом.

Спровођење Плана обухвата и:

- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе;
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова;
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана детаљне регулације, према потреби.