

НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ
ХОТЕЛА ТОРНИК - КАМАЉ

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

Април 2024. године

**НАЦРТ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК- КАМАЉ**

**Опус Центар, ДОО
БЕОГРАД**



.....
Директор
Стојан Стојчић, дипл.инж.арх.

**ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ**

број

.....
Председник Скупштине општине Чајетина
Арсен Ђурић

Април 2024. године

ПРЕДМЕТ:

НАЦРТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК – КАМАЉ

ИНВЕСТИТОР:

Општина Чајетина
Александра Карађорђевића бр.28
Чајетина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

Општинска управа Чајетина

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

Опус Центар, ДОО
Београд, Светогорска бр. 18

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх.

РАДНИ ТИМ:

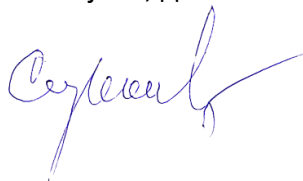
Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх.
Стојан Стојчић, дипл.инж.арх.
Ирина Џудовић, дипл.инж.арх.
Гордана Деспић, дипл.арх.техн.
Марта Ђурувија, маст.инж.урб.
Кристина Рвовић, маст.инж.арх.
Ненад Китановић, дипл.инж.грађ.
Здравко Жугај, дипл.инж.грађ.
Младен Николић, дипл.инж.грађ.
Милица Томић, дипл.инж.грађ.
Милош Папић, дипл.инж.грађ.

СТРУЧНИ КОНСУЛТАНТ:

Марина Товладијац, дипл.инж.арх.

ДИРЕКТОР:

Стојан Стојчић, дипл.инж.арх.



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из АПР-а
- Решење о одређиваву одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

- 1.1. Циљ и повод израде Плана
- 1.2. Правни и плански основ
Извод из Плана генералне регулације
- 1.3. Опис границе обухвата Плана и попис катастарских парцела
- 1.4. Подаци, услови и сагласности надлежних институција
- 1.5. Оцена расположивих подлога за израду Плана
- 1.6. Опис постојећег стања

ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 2.1. Подела земљишта обухваћеног Планом на јавно и остало грађевинско земљиште
- 2.2. Функционалне зоне одређене Планом
 - 2.2.1. Зона 1 Т1 хотелски туризам
 - 2.2.2. Зона 2 СТЗ становање и туризам
 - 2.2.3. Зона 3 СПЗ рекреација са додатним садржајима
- 2.3. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне инфраструктуре
- 2.4. Услови за изградњу мреже јавне комуналне инфраструктуре
 - 2.4.1. Хидротехничка инфраструктура
 - 2.4.1.1. Водоснабдевање
 - 2.4.1.2. Одвођење отпадних вода
 - 2.4.1.3. Одвођење атмосферских вода
 - 2.4.2. Електроенергетска инфраструктура
 - 2.4.3. Телекомуникације
 - 2.4.4. Гасификација
- 2.5. Услови заштите културно-историјског наслеђа
- 2.6. Услови заштите простора

2.6.1. Општи услови заштите животне средине и живота и здравља људи

2.6.2. Посебни услови заштите животне средине

2.6.3. Услови озелењавања простора

2.6.4. Мере заштите животне средине

2.6.4.1. Заштита ваздуха

2.6.4.2. Заштита земљишта

2.6.4.3. Заштита од буке

2.6.4.4. Заштита од земљотреса

2.6.4.5. Заштита од пожара

2.6.5. Услови за евакуацију отпада

2.6.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

2.6.7. Мере енергетске ефикасности

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општа правила грађења

3.2. Посебна правила грађења

3.2.1. Зона 1 Т1 хотелски туризам-блок 1

3.2.2. Зона 2 СТЗ становање и туризам-блокови 2,3,4 и 4а

3.2.3. Зона 3 СПЗ рекреација са додатним садржајима-блок 5

3.3. Услови заштите суседних објеката

3.4. Правила грађења саобраћајне и комуналне инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

3.4.2. Хидротехничка инфраструктура

3.4.2.1. Водоснабдевање

3.4.2.2. Одвођење отпадних вода

3.4.3. Електроенергетска инфраструктура

3.4.4. Телекомуникације

3.4.5. Гасификација

3.5. Спровођење Плана

3.6. Остало

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план	P 1:500
1a. Катастарско-топографски план са границом плана и информацијом о планираним саобраћајницама изван границе са значајем за зону	P 1:500
2. Постојећа намена површина	P 1:500
3. Планирана намена земљишта са поделом на зоне и блокове	P 1:500
4. План регулације и нивелације	P 1:500
5. Саобраћајно решење са аналитичко-геодеским елементима и нивелација	P 1:500
6. Синхрон план инфраструктуре	P 1:500
7. Карта грађевинских парцела са смерницама за спровођење плана	P 1:500

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

На основу члана 36. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 и 62/23 од 27. јула 2023.) доносим:

РЕШЕЊЕ

о одређивању одговорног урбанисте на изради:

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК - КАМАЉ

ИНВЕСТИТОР:

Општина Чајетина
Александра Карађорђевића бр.28
Чајетина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

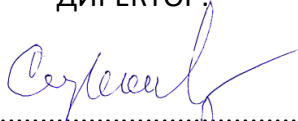
Општинска управа Чајетина

ОДРЕЂУЈЕМ

дипл. инж. арх. Ференчак Миодрага,

носиоца лиценце одговорног урбанисте Инжењерске коморе Србије број 200 0392 03 која се у свему мора придржавати важећих закона и прописа везаних за урбанистичко планирање

ДИРЕКТОР:



.....
Стојан Стојчић, дипл.инж.арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ОПШТИ ДЕО

1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. Циљ и повод израде Плана

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС", број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 54/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014, и 62/23 од 27. јула 2023), члана 40. тачка 6. Статута општине Чајетина ("Сл. лист општине Чајетина", број 7/2008), на предлог Општинског већа општине Чајетина, по претходно прибављеном мишљењу Комисије за планове, Скупштина општине Чајетина, на седници одржаној 14.септембра 2023 године, донела је ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК - КАМАЉ (Сл. лист општине Чајетина број 8/23 од 18.септембра 2023 године), (у даљем тексту : План).

Повод за израду Плана је стварање планског основа за рационално уређивање и квалитетно коришћење простора у обухвату Плана, као и обезбеђење капацитета саобраћајне и инфраструктурне мреже и објеката и усаглашавање са Планом генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 8/2023, 13/23, 1/24 и 3/24).

Општи циљеви Плана:

- подстицај развоја туризма који ће Златибор као туристички центар Србије од националног значаја учинити конкурентним у наредном средњерочном временском периоду;
- очување битних визура из Златибора према Торнику и струјања ваздуха из тог правца према насељу и центру Златибора, што су одлучујуће природне вредности;
- унапређење постојећих саобраћајних решења, подизање нивоа инфраструктурне опремљености и повећање конкурентности простора у обухвату Плана;

- усаглашавање са Планом генералне регулације насељеног места Златибор из 2023. године, у погледу новог положаја саобраћајнице на западној страни и измена у намени и границама које то захтева;
- израду урбанистичко – техничких докумената и издавање информација о локацији и локацијских услова у складу са обновљеним плановима.

1.2. Правни и плански основ

Правни основ за израду Плана чине:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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 и 145/2014 и 62/23 од 27. јула 2023);
Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19.);
- Одлука о изради Измена и допуна плана детаљне регулације за подручје хотела Торник – Камаљ ("Службени лист општине Чајетина", број 8/23)

Плански основ за израду је План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 8/2023, 13/23, 1/24 и 3/24).

Извод из Плана генералне регулације

Подручје обухваћено Планом налази се у оквиру „Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза“ ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 8/2023, 13/23, 1/24 и 3/24). У даљем тексту када није нужно наводити комплетан назив овог плана са свим бројевима службених листова, користиће се скраћена ознака: ПГР Златибора 2023. која се искључиво односи на претходни план у целини назива.

ПГР Златибора 2023. као план шире просторне целине предвиђа да је израда планова детаљне регулације могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба у смислу увођења / дефинисања нових и редефисања постојећих или планираних површина јавне намене као и у случају дефинисања регулације изграђених или нових саобраћајница.

Обухват Плана је простор са већ изграђеним туристичким комплексом – хотелом, породичним кућама и вилама који су у целини целини 1 Златибор центар (подцелине 1.4. Скијалиште Обудовица и 1.8 Чигота), у целини 2 Златибор насеље (подцелина 2.1. My Village и 2.7. Камаљ) и делом целини 3. Златибор периферија (подцелина 3.9. Миладина Пећинара).

У Плану генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза ("Службени лист општине Чајетина", број 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 8/2023, 13/23, 1/24 и 3/24) се одређује да је „подручје Хотел Торник - Камал“ простор са „стеченим обавезама“, тј. прихватају се и задржавају дефинисана одређења постојећег Плана детаљне регулације из 2017. године, са прецизнијим разрадама када су потребна ради постизања дефинисаних циљева из тачке 1.1.

Одређена претежна намена зона у границама овог плана је на тај начин: Т1- хотелски туризам у центру, СТ3- становање и туризам средњих густина, КЗ ГП- објекти комуналне инфраструктуре – гараже и паркинзи, ЗЛ 3 – специфично зеленило, и ново додата намена: СП3- рекреација са додатним садржајима.

У ПГР Златибора 2023. су дате могуће трансформације намене земљишта израдом планова детаљне регулације, под условом да планирана трансформација не угрожава планирану претежну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

1.3. Опис границе обухвата Плана и попис катастарских парцела

У Плану генералне регулације су извршене измене у границама територије која се сматра „стеченим обавезама“, тј. новом границом за план „Торник –Камал“, тако да се (од истока на запад и даље у круг) из овог плана:- изоставља део парцеле 7474; следи граница одређена претходним планом и ПГР Златибора 2023 . уз северну регулациону линију саобраћајнице Алексе Поповића -изоставља део који је обухватао простор са северне стране исте улице и са деловима улице Миладина Пећинара, као и делове изведеног кружног тока све до ивичњака испред хотела Торник на северозападном углу (као неприпадајући);-нова граница плана потом прати унутрашњу регулацију нове саобраћајнице (и намене у ПГР Златибора 2023.) до преломне тачке на југу; - од те тачке под правим углом наставља ка пресечној тачки са источним правцем старе границе Плана из 2017, пресеца је и наставља у правцу југоистока до поновног контакта под правим углом са ранијом границом коју следи до угла парцеле 622/119. Од тог места, нова граница се, са више прелома, полигонално одваја ка југу и истоку (да би се омогућило уклапање пешачке везе од улице Златне трубе према ниским kotaма и решењима суседног плана); - потом се нова граница поново спаја са старом границом плана коју прати према северу све до споја са границом парцеле 7474 одакле је опис измена границе и почео.

Планом су обухваћене следеће кат. парцеле број 4607/1 (део), 4607/29 (део), 4622/1 (део), 4622/2 (део), 4622/3 (део), 4622/4, 4622/5, 4622/6, 4622/7, 4622/8, 4622/57, 4622/64, 4622/65, 4622/86, 4622/92, 4622/93, 4622/94, 4622/103, 4622/106, 4622/118 (део), 4622/119, 4622/120, 7310/24 (део), 7310/36 и 7310/37 све КО Чајетина.

Подручје у граници обухвата Плана заузима површину од 4ha 83ar 44m2

Граница Плана је дефинисана следећим координатама, тј. аналитичко геодетским тачкама:

АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКЕ ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

1.	7395195.19	4842622.78
2.	7395201.60	4842619.80
3.	7395225.19	4842619.20
4.	7395276.59	4842593.30
5.	7395287.65	4842594.34
6.	7395360.61	4842580.45
7.	7395371.87	4842572.54
8.	7395449.98	4842587.69
9.	7395455.89	4842578.30
10.	7395454.68	4842566.10
11.	7395452.85	4842557.60
12.	7395436.34	4842561.16
13.	7395422.95	4842560.78
14.	7395409.70	4842558.19
15.	7395407.04	4842535.14
16.	7395406.75	4842533.69
17.	7395431.44	4842528.02
18.	7395430.67	4842519.85
19.	7395419.47	4842520.88
20.	7395413.79	4842516.99
21.	7395442.16	4842481.58
22.	7395420.19	4842465.02
23.	7395406.94	4842449.71
24.	7395399.54	4842450.10
25.	7395404.98	4842438.98
26.	7395409.65	4842428.55
27.	7395394.32	4842424.04
28.	7395390.73	4842423.27
29.	7395388.37	4842424.36
30.	7395374.17	4842425.12
31.	7395370.03	4842410.17
32.	7395368.35	4842429.01
33.	7395365.39	4842430.96
34.	7395362.09	4842429.98
35.	7395355.41	4842423.82
36.	7395332.34	4842421.53
37.	7395328.75	4842414.51
38.	7395284.49	4842422.93
39.	7395278.68	4842408.46
40.	7395256.33	4842421.30
41.	7395240.74	4842394.16
42.	7395218.56	4842408.71
43.	7395199.40	4842427.05
44.	7395187.75	4842440.43
45.	7395177.52	4842461.09

46.	7395154.51	4842476.27
47.	7395112.96	4842490.35
48.	7395133.25	4842546.06
49.	7395156.29	4842596.42
50.	7395171.16	4842616.41
51.	7395175.13	4842618.55
52.	7395181.20	4842620.87
53.	7395185.19	4842622.34
54.	7395190.21	4842623.24

Простор у обухвату Плана детаљно је приказан на графичком прилогу "КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА И ИНФОРМАЦИЈОМ О ПЛАНИРАНИМ САОБРАЋАЈНИЦАМА".

" у размери Р=1: 500, док је приказ границе Плана дат на свим графичким прилозима.

У случају неслагања напред наведених бројева катастарских парцела и подручја датог у графичким прилозима, као предмет овог Плана, важи граница утврђена у графичком прилогу "КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ПЛАНА И ИНФОРМАЦИЈОМ О ПЛАНИРАНИМ САОБРАЋАЈНИЦАМА".

1.4. Подаци, услови и сагласности надлежних институција

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. 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 и 62/23 од 27. јула 2023.) и члана 45. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/2015 и број 32/2019.), прибављени су услови од надлежних јавних предузећа и институција, за потребе израде Плана детаљне регулације за подручје хотела Торник - Камаљ.

Преглед прикупљених и обновљених података и услова

1. Завод за заштиту споменика културе Краљево, Цара Лазара бр. 24, решење број 1536/2-2023 од 09.01.2024.године.
2. Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Сектор за материјалне ресурсе, Београд, обавештење број 19829-2 од 28.12.2023.године.
3. Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, мишљење број 217-28-1760/23 од 28.11.2023.године.
4. ЈКП "Водовод" Златибор Чајетина, Александра Карађорђевића бр.6/А, Чајетина бр. 72, од 21.03.2024.
5. "Телеком Србија", Извршна јединица Ужице, Ужице, Трг партизана бр.12, технички услови – смернице број 506639/2-2023 од 25.12.2023. године.

6. Јавно предузеће за газдовање шумама "Србијашуме", Београд, Булевар Михајла Пупина бр. 113, обавештење број 733 од 18.01.2024.године.
7. Јавно предузеће „Србијагас“, Нови Београд, Ауто пут бр. 11, обавештење бр. 06-07-11/3476/1 од 22.12.2023.године.
8. Комунално јавно предузеће "Златибор", Чајетина, обавештење број 4025 од 30.11.2023.године.
9. Јавно предузеће "Пошта Србије", Београд, Регионална радна јединица "Ужице, Шабац, Ваљево", Обилићева бр. 6, Ужице, Обавештење бр. 2023-162536/2 од 27.11.2023.године.
10. Републички сеизмолишки завод, Ташмајдански парк бб, Београд, услови број 02-645-1/2023 од 13.12.2023.године.
11. Златибор-гас ДОО, Улица спортова 24.а, Златибор, трасе постојећих и планираних инсталација гасовода бр. 482-03/2024-02 од 22.03.2023 год.
12. АД "Електромрежа Србије" Београд, Кнеза Милоша 11, 11000 Београд услови број 130-00-УТД-003-1588/2023-002 од 08.12.2023.године.

Када нови услови за ове измене и допуне регулационог плана нису добијени, задржани су и поштовани услови из 2017. године као исправни, без промена.

1.5. Оцена расположивих подлога за израду Плана

За потребе израде Плана израђен је Катастарско-Топографски план потес хотела Торник Златибор који је снимила и обрадила Геодетска агенција "ГЕО-РАД-ПРО", ПР Љиљана Новитовић, (септембар 2023. год.) Ев. бр. 952-137-83505/2023

Наведене подлоге су у складу са Законом предвиђеним неопходним нивоом детаљности за потребе израде Плана детаљне регулације.

1.6. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом налази се у југозападном делу насељеног места Златибор на брду Камаљ.

У обухвату Плана у целисти је заступљено грађевинско земљиште са изграђеним стамбеним објектима и објектом хотела „Торник“. Степен изграђености простора је висок. Све постојеће грађевинске парцеле су изграђене претежно објектима породичног и викенд становања просечне спратности приземље и поткровље. Изузетак представља парцела већ изграђеног хотела „Торник“ који се састоји из објекта хотела и депаданса спратности Су+Пр+2С+Пот, односно Су+Пр+4С+Пот.

Објект хотела смештен је на највишем заравњеном платоу. Остали део терена у обухвату Плана је у паду ка југу.

Изузетак претставља и објект у изградњи на кп. 4622/6 који је премашио висину П+1+Пк дозвољену у Плану детаљне регулације и захтева усклађивање.

Основна одлика постојеће саобраћајне мреже огледа се у неправилном концепту уличне мреже и недовољној развијености уличних профила. На делу

уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених и недовољних ширина. Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама.

Дуж саобраћајница постоје неуређене травнате зелене површине.

Земљиште у обухвату Плана које је у јавној својини Општине Чајетина у постојећем стању претстављају неуређене зелене површине и површине под саобраћајницама у површини од приближно 1ha 20ar 15m².

Биланс постојеће намене грађевинског земљишта у обухвату Плана:

Табела бр.1. Биланс постојеће намене простора

РЕДНИ БРОЈ	ОСНОВНА НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА (%)
	<u>1. Грађевинско земљиште за јавне намене</u>	1ha 13ar 12m²	23.40
	Саобраћајне површине	52a 63m ²	10.89
	Зелене површине	60a 49m ²	12.51
	<u>2. Грађевинско земљиште за остале намене</u>	3ha 70a 32m²	76.60
	Становање	1ha 36a 79m ²	28.30
	Туризам	2ha 33a 53m ²	48.30
У К У П Н О		4ha 83ar 44m²	100

ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Подела земљишта обухваћеног Планом на јавно и остало грађевинско земљиште

Површине јавне намене су простори одређени планом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. Планиране површине јавне намене чине 14.06 % предвиђеног грађевинског подручја, односно 67ar 99m².

У планском подручју као грађевинско земљиште јавних намена планирано је:

- саобраћајне површине
- зелене површине.

Површине за остале намене представљају изграђено и земљиште намењено за изградњу објеката, а које планом није одређено као површине за јавне намене. Предложене површине за остале намене чине 85.94 % предвиђеног грађевинског подручја, односно 4ha 15ar 45m².

Грађевинско земљиште осталих намена:

- становање (становање и туризам)
- туризам (хотелски туризам)
- рекреација (са додатним садржајима)

Табела бр.2. Биланс планиране основне намене простора

РЕДНИ БРОЈ	ОСНОВНА НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	ПРОЦЕНАТ УЧЕШЋА (%)
	1. Грађевинско земљиште за јавне намене	67ar 99m²	14.06
	Саобраћајне површине	66ar 01m ²	13.65
	Зелене површине	1ar 98m ²	0.41
	2. Грађевинско земљиште за остале намене	4ha 15ar 45m²	85.94
	Становање	1ha 24ar 26m ²	25.70
	Туризам	2ha 27ar 50m ²	47.06
	Рекреација са додатним садржајима	63ar 69m ²	13.18
У К У П Н О		4ha 83ar 44m²	100

Делови следећих катастарских парцела према планском решењу припадају јавним саобраћајницама: 7310/24, 4622/1, 4622/2, 4622/3, 4622/57, 4622/86, 4622/106 и 4622/118, све КО Чајетина.

Делови следећих катастарских парцела према планском решењу припадају јавном зеленилу: 4622/1 и 4622/106 обе КО Чајетина.

Регулационе линије (линије разграничења површина за јавне и остале намене) одређене су преломним тачкама које су дефинисане координатама.

КООРДИНАТЕ ПРЕЛОМНИХ ТАЧАКА
РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ

1.	7395225.19	4842619.20
1'.	7395245.93	4848608.19
2'.	7395255.98	4842602.86
2.	7395258.27	4842601.64
3.	7395266.72	4842597.43
4.	7395275.37	4842593.63
5.	7395276.58	4842593.30
6.	7395277.83	4842593.29
7.	7395286.43	4842594.26
8.	7395287.54	4842594.27
9.	7395288.61	4842594.03
10.	7395294.48	4842592.96
11.	7395324.48	4842586.88
12.	7395359.51	4842580.78
13.	7395360.61	4842580.45
14.	7395361.60	4842579.89
15.	7395370.86	4842573.11
16.	7395371.87	4842572.54
17.	7395372.98	4842572.21
18.	7395388.77	4842569.53
19.	7395418.51	4842570.98
20.	7395446.25	4842584.70
21.	7395450.00	4842587.67
22.	7395455.89	4842578.30
23.	7395451.88	4842575.16
24.	7395450.02	4842570.09
25.	7395452.26	4842566.93
26.	7395454.68	4842566.10
27.	7395452.85	4842557.60
28.	7395432.30	4842562.03
29.	7395429.19	4842562.29
30.	7395426.12	4842561.73
31.	7395407.16	4842557.96
32.	7395387.84	4842558.55

33.	7395387.18	4842558.61
34.	7395383.11	4842547.85
35.	7395406.75	4842533.69
36.	7395417.94	4842530.26
37.	7395431.43	4842528.01
38.	7395430.66	4842519.85
39.	7395421.08	4842520.84
40.	7395417.07	4842520.22
41.	7395414.08	4842517.49
42.	7395386.84	4842471.68
43.	7395386.03	4842468.01
44.	7395387.56	4842464.58
45.	7395395.34	4842456.51
46.	7395399.93	4842450.08
47.	7395404.80	4842427.12
48.	7395388.41	4842450.79
49.	7395383.75	4842455.66
50.	7395379.73	4842457.43
51.	7395375.58	4842456.00
52.	7395368.88	4842451.54
53.	7395350.97	4842448.41
54.	7395289.64	4842455.44
55.	7395265.67	4842465.02
56.	7395249.87	4842485.44
57.	7395248.42	4842487.82
58.	7395246.31	4842489.64
59.	7395239.66	4842493.78
60.	7395236.97	4842496.36
61.	7395235.56	4842499.80
62.	7395234.22	4842507.11
63.	7395234.40	4842507.88
64.	7395235.08	4842508.28
65.	7395251.60	4842510.27
66.	7395252.31	4842510.08
67.	7395252.70	4842509.44
68.	7395255.00	4842496.86
69.	7395267.30	4842474.35
70.	7395290.58	4842463.59
71.	7395351.91	4842456.56
72.	7395365.24	4842458.89
73.	7395375.17	4842468.09
74.	7395404.61	4842517.61
75.	7395405.18	4842523.01
76.	7395401.46	4842526.96
77.	7395382.64	4842536.90
78.	7395366.23	4842550.46
79.	7395354.61	4842562.27

80.	7395352.11	4842564.12
81.	7395349.16	4842565.11
82.	7395314.83	4842570.95
83.	7395283.14	4842578.97
84.	7395253.11	4842591.92
85.	7395202.45	4842619.28
86.	7395201.60	4842619.80
87.	7395195.19	4842622.78
88.	7395190.21	4842623.24
89.	7395185.19	4842622.34
90.	7395181.20	4842620.87
91.	7395175.13	4842618.55
92.	7395171.16	4842616.41
93.	7395156.29	4842596.42
94.	7395133.25	4842546.06
95.	7395112.96	4842490.35

2.2. Функционалне зоне одређене Планом

Према намени простора и начину коришћења земљишта, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, простор у обухвату Плана подељен је на три функционалне зоне:

ЗОНА 1 – хотелски туризам (БЛОК 1);

ЗОНА 2 – претежне намене становање и туризам (БЛОКОВИ 2,3,4 и 4а);

ЗОНА 3 – претежне намене рекреација са додатним садржајем (БЛОК 5.)

2.2.1. ЗОНА 1 хотелски туризам (БЛОК 1)

Зона хотелског туризма представља површине и објекте намењене за задовољење потреба туриста Златибора у виду слободностојећих објеката за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлом или хладном везом са основним објектом;

У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);

Компатибилне намене хотелском туризму (услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене):

- објекти трговине;
- спортска игралишта и дворане;
- објекти јавних намена;

Забрањена намена: Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

2.2.2. ЗОНА 2 становање и туризам (БЛОКОВИ 2, 3, 4 и 4а)

Зона становања и туризма је према Плану генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор I фаза ("Сл. лист општине Чајетина", бр. 2/2012, 4/2016, 2/2017, 4/2017, 8/2017, 8/2023, 13/23, 1/24 и 3/24) претежна намена СТЗ – становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља.

Претежна намена: простори који се користе за становање и туризам на ободу централне зоне насеља Златибор, средњих густина - до 250 становника/ха.

У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:

- стамбени објекти са максимално три стана;
- стамбени објекти са више од три стана.

Компатибилна намена: за парцеле преко 600m² могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:

- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (**туристичке куће - виле са апартманима, ресторани, кафеи, посластичарнице, играонице, и слично**);
- објекти трговине;
- објекти пословања.

Забрањена намена: Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

2.2.3. ЗОНА 3 СПЗ, рекреација са додатним садржајима (БЛОК 5)

Рекреација са додатним садржајима подразумева простор за спортско-рекреативне активности уз максимално очување пејзажних и предеоних вредности. Због очувања аутохтоности и предеоних вредности у овој зони само је условно дозвољена изградња објеката.

У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:

- спортских терена, дворана и игралишта и базена на отвореном;
- шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;

Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:

- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлационице, клубске просторије;
- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;
- објекти пословања (седиште спортске организације);
- објекти здравства;

Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.

Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m².

Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m². Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m² БРГП уз обавезну урбанистичког пројекта.

Забрањена намена: Забрањена је намена становања и туризма са стамбеним функцијама, као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне. Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрожени животну средину и планирану претежну намену; није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројекта за које је обавезна процена утицаја или Листи пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

2.3. Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне инфраструктуре

Задатак Плана је обезбеђивање саобраћајних услова за одрживи социјално-економски и просторно-функционални развој кроз:

- побољшање просторне организације саобраћајно-транспортног система;

- модернизацију путне мреже у ширем и ужем гравитационом подручју насељеног места;

- планирање простора за унапређење нивоа саобраћајне услуге локалне путне мреже, као основног фактора просторне организације насеља;

- повећање укупне мобилности и побољшање нивоа саобраћајне услуге локалне путне мреже

- развој саобраћајног система кроз успостављање складног односа коришћења земљишта и захтева и капацитета транспортних средстава, чиме се на доступан начин повећава ниво безбедности и саобраћајне услуге локалне путне мреже;

- унапређење безбедности саобраћаја применом мера „smart“ планирања и пројектовања саобраћајне инфраструктуре, у духу нове градње и развоја туристичко-угоститељских делатности;

- формирање мреже „здравих“ саобраћаница, обновом постојећих и изградњом нових пешачких и бициклических коридора.

Унапређење стационарног саобраћаја кроз уређење и мониторинг паркинга простора.

Планирана улична мрежа представља надоградњу постојећих уличних праваца у смислу завршетка започетих уличних праваца, проширења уличних профила као и планирање потпуно нових недостајућих уличних праваца у циљу

побољшања веза између делова насеља и приступачности ка уличној мрежи вишег ранга. Ширине коловоза су 5,0 и 7,0 м, чиме је оставрена проходност меродавног возила – комунално/противпожарно возило. Планиран је једностран (изузетно двостран) попречни нагим коловоза од 2,5%.

Да би се олакшало коришћење слепе улице «Златна труба», планира се формирање једностране окретнице за возила и на првој трећини улице, између зоне 4 и 4а, од које се потом наставља пешачка стаза (са могућим степеницама) за везу са нижим зонама у суседном плану.

Улица Миладина Пећинара, као део примарне улична мрежа, интегрише простор у целину насељеног места, те представља основну везу са државним путевима.

Циљ планираног система уличне мреже је да се простор интегрише локално и преко основних уличних праваца повеже на ближе и даље окружење. Приступне улице, услед недостатка простора скромније су геометрије попречног профила, али са јасно дефинисаним колским и пешачким површинама. Планиране су нове пешачке површине у регулационим профилима. Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина – тротоара у профилу саобраћајница, ширине 1,0 – 3,0м, попречног нагиба 2,0%. На делу примарне уличне мреже у улици Миладина Пећинара, планиране су бицикличке стазе ширине 2,85м, док се у осталим регулационим профилима улица бициклички саобраћај води интегрално са моторним саобраћајем.

Поред постојећих паркинг простора планиране су и две локације за паркинг просторе у захвату плана и то локације непосредно уз улице Миладина Пећинара и Алексе Поповића. У оквиру планираних паркинг простора на јавним површинама неопходно је обезбедити минимално 5% паркинг места од укупног броја паркинг места за потребе инвалидних лица 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);

На подручју плана паркирање се реализује у границама парцела према нормативима у зависности од намене и величине објеката, броја места за седење и сл. Минимални број паркинг места дефинисан је за сваку намену посебно у делу општа и посебна правила грађења.

2.4. Услови за изградњу мреже јавне комуналне инфраструктуре

2.4.1. Хидротехничка инфраструктура

2.4.1.1. Водоснабдевање

Водоснабдевање објеката за санитарне и противпожарне потребе у обухвату Плана реализоваће са постојеће градске водоводне мреже.

Приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање мреже.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

2.4.1.2. Одвођење отпадних вода

Санитарно фекалне отпадне воде из објеката у обухвату Плана одводиће се до постојеће градске мреже фекалне канализације.

Осим фекалне канализације зоне хотела, планира се и фекална канализација за зоне становања 2, 3, 4, 4а, према регулацији у улици „Златне трубе“.

Фекалну канализацију пројектовати и извести тако да прими довољне количине како санитарно фекалних тако и технолошких вода.

Приликом реализације канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење, пријем и одржавање канала.

По завршеним радовима на монтажи и испитивању затворених канала треба извршити катастарско снимање истих, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

2.4.1.3. Одвођење атмосферских вода

На подручју обухваћеном Планом не постоји изграђена мрежа атмосферске канализације нити је ПГР-ом као планом шире просторне целине планирана изградња исте.

Одвођење атмосферских вода се решава разливањем и упијањем у слободан околни простор унутар сопствене парцеле. По потреби, разливање и упијање атмосферске воде се може побољшавати кинетама, дренажним рововима и упијајућим јамама унутар грађевинске парцеле, водећи рачуна о исправној заштити терена од могућег клизања .

2.4.2. Електроенергетска инфраструктура

На наведеној локацији се налазе два кабл вода 10 кV (положени у исти ров), а траса наведених кабл водова је ивицом кат. парцеле бр. 4622/86 КО Чајетина, а поред кат. парцеле бр. 4622/57 КО Чајетина. Уколико се изнад наведених кабл водова планира изградња асфалтних површина, бетонских површина, бехатона и слично, каблове је потребно поставити у кабловску канализацију.

Ограничења за изградњу нових објеката у близини електроенергетских објеката прописана су чланом 218 Закона о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014).

Прикључење објеката у власништву хотела "Торник" на електродистрибутивну мрежу вршити преко ТС 10/04кV "Торник" која је такође у власништву хотела Торник.

Сви остали услови морају бити у складу са одредбама Закона о енергетици ("Сл. гласник РС", бр. 145/2014) и одредбама Техничке препоруке бр.3 из новембра 2012.године.

По завршеним радовима на електро мрежи треба извршити катастарско снимање исте, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација.

2.4.3. Телекомуникације

За фиксну телекомуникациону мрежу у границама Плана налази се кабл приступне мреже са ТК изводом за потребе корисника у улици Златне трубе и приводни оптички кабл за потребе хотела Торник.

У склопу уређења простора и плана саобраћајница, потребно је предвидети измештање кабла ТК мреже у улици Златне трубе и извода са припадајућим кабловима разводне мреже, уколико буду угрожени градњом, на прихватљиву локацију у непосредној близини а у сврху обезбеђења тел. прикључака постојећих корисника.

За будуће садржаје планирати изградњу приступне мреже xDSL кабловима до најближе ТК резерве.

2.4.4. Гасификација

Топлотна енергија за термоенергетске потребе постојећих и планираних објеката обезбеђиваће се из постојеће и планиране дистрибутивне гасоводне мреже од полиетиленских цеви максималног притиска 4-16 bar.

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

При изградњи објеката потребно је придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 16 bara („Сл. лист РС“, бр.86/2015)

У случају измене услова надлежних комуналних предузећа, дозвољено је кроз израду Локацијских услова кориговати планско решење траса и капацитета комуналне инфраструктуре у границама површина за јавне намене уз поштовање техничких прописа. Такође, дозвољена је корекција планираног саобраћајног решења (кружног тока) унутар дефинисаног појаса регулације.

2.5. Услови заштите културно-историјског наслеђа

Увидом у стање на терену, као и у документацију Завода за заштиту споменика културе Краљево(решење број 980/3 од 31.07.2017.године и 1536/2-2023 од 09.01.2024.године.) и Завода за за Заштиту споменика културе Републике Србије (обавештење бр. 2/1997 од 26.09.2017.године) у границама Плана није утврђено постојање непокретних културних добара, нити евидентираних добара која

уживају заштиту на основу Закона о културним добрима ("Сл. гласник РС", бр.71/94, 52/2011-др.закони, 99/2011-др.закони).

Уколико се у обухвату Плана приликом извођења грађевинских радова у будућности наиђе на археолошки материјал Инвеститор/ Извођач дужан је да обустави радове и обавести Завод. Инвеститор/ Извођач дужан је да предузме мере заштите како откривени археолошки материјал не би био уништен и оштећен. Након увида у материјал стручно лице Завода има право да обустави радове и пропише извођење заштитних археолошких истраживања.

2.6. Услови заштите простора

2.6.1. Општи услови заштите животне средине и живота и здравља људи

На простору Плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину. У оквиру планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности. Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине. Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон и 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС),
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/2010),
- Закона о процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС” бр. 135/04, 36/09),
- Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл. гласник РС” бр. 54/92 и 72/10) и других важећих прописа у овој области.

У циљу спречавања угрожавања животне средине потребно је:

- Планиране улице извести у утврђеним регулационим ширинама, са свим планираним саобраћајним површинама – коловози, тротоари, бицикличка стаза. Саобраћајнице изградити од тврдог материјала (асфалт, бетон) у циљу спречавања стварања прашине и блата.
- Планиране зелене површине уредити и одржавати у складу са функцијом
- Одвођење отпадних вода решавати путем јавне канализационе мреже у циљу спречавања загађења подземних вода и реципијента.
- Простор опремити планираном инфраструктуром у целости, што подразумева изградњу свих планираних инфраструктурних објеката и водова.

- Комунални отпад депоновати у одговарајуће посуде на сопственим парцелама, у контејнерима смештеним на погодним локацијама у склопу парцеле за јавне објекте са одвожењем на градску депонију, организовано путем надлежног комуналног предузећа.

2.6.2. Посебни услови заштите животне средине

Предметно подручје се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, не налази се у просторном обухвату еколошке мреже нити у простору евидентираног природног добра.

Потребно је предвидети инфраструктурно опремање по највишим еколошким стандардима.

Препоручује се примена претежно аутохтоних, брзорастућих врста, које имају фитоцидно и бактерицидно дејство и изражене естетске вредности. Избегавати врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.) као и инвазивне (багрем, кисело дрво и др.).

Уколико се током извођења земљаних радова наиђе на геолошко-палеонтолошке или минералошко-петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, сходно члану 99. Закона о заштити природе ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 и 14/2016) извођач радова је дужан да обавести Министарство надлежно за послове заштите животне средине у року од 8 дана, односно предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

Уколико се због изградње уништи јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима на начин који одреди јединица локалне самоуправе.

Обавезна је санација или рекултивација свих деградираних површина.

2.6.3. Услови озелењавања простора

Планирано зеленило у обухвату плана је специфично-заштитно зеленило.

Заштитни зелени појас јесте зеленило у јавној намени, које се сади или одржава дуж путева, око простора са могућим штетним утицајем, на подручјима са јаким ветровима или ерозијом земљишта. Очување и неговање заштитног појаса неопходно је и на подручјима захваћеним ерозијом или ветровитим местима на планинским косама.

Код планирања и изградње нових објеката потребно је искористити све могућности за формирање нових пратећих зелених површина (нпр. простор испред објекта, разделна острва и сл.).

Планом се предвиђа смањење површина под јавним зеленилом како за проширење саобраћајних површина, тако и за зону рекреације што се компензује значајним учешћем зеленила у оквиру ове зоне, као и чињеницом да Златибор у целини поседује значајне површине под јавним зеленилом.

Зелене површине породичног становања имају значајну компензациону функцију у мрежи урбаних слободних површина, као и значајну улогу у побољшању животних услова.

2.6.4. Мере заштите животне средине

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

Одрживо управљање и концепт заштите животне средине остварује се кроз:

интеграцију заштите животне средине и активности туризма, одрживо коришћење природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, вода, ваздух, шуме, флора и фауна); стално унапређење животне средине спровођењем организованог мониторинга и управљање отпадом.

2.6.4.1. Заштита ваздуха

Заштита ваздуха обухвата планирање мера за имплементацију Плана, које се морају спроводити у складу са:

- Законом о заштити ваздуха ("Сл. гл. РС", бр.36/09 и 10/13-30);
- Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Сл. гл. РС", бр.71/10 и 6/11-исправка);
- Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Сл. гл. РС", бр.11/10, 75/10 и 63/13);
- Уредбом о методологији прикупљања података за Национални инвентар емисије гасова са ефектом стаклене баште ("Сл. гл. РС", бр.81/10);
- Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање ("Сл. гл. РС", бр. 6/16);
- Уредбом о мерењима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања ("Сл. гл. РС", бр. 5/16);
- Уредбом о методологији за израду инвентара емисија и пројекција загађујућих материја у ваздух ("Сл. гл. РС", бр. 3/16);
- Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из стационарних извора загађивања, осим постројења за сагоревање ("Сл. гл. РС", бр. 111/15).

Мере заштите ваздуха које је неопходно спровести су:

- повећање удела зеленила на парцелама
- адекватан избор зеленог фонда

- увођење принципа енергетске ефикасности
- коришћење обновљивих извора енергије (соларна, енергија воде, биомасе).

Мерењем квалитета ваздуха обухватати оне параметре који указују на присуство загађујућих материја у ваздуху кроз израду катастра аерозагађења насеља у целини као и успостављањем мониторинга за континуирано праћење квалитета ваздуха са редовним извештајима.

2.6.4.2. Заштита земљишта

Загађење земљишта на подручју Плана детаљне регулације може бити последица неадекватног управљања отпадом и отпадним водама. Опште мере заштите земљишта обухватају систем праћења квалитета земљишта (систем заштите земљишног простора) и његово одрживо коришћење, које се остварује применом мера системског праћења квалитета земљишта:

- Праћење индикатора за оцену ризика од деградације земљишта;
- Спровођење ремедијационих програма за отклањање последица контаминације и деградације земљишног простора, било да се они дешавају природно или да су узроковани антропогеним активностима.

Све смернице и мере заштите земљишта морају се спроводити у складу са:

- Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Сл. гл. РС", бр.23/94);
- Уредба о програму систематског праћења квалитета земљишта, индикаторима за оцену ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма ("Сл. гл. РС", бр.88/10).

Мере заштите земљишта од загађивања и деградације:

- Реализација планираних пројеката се мора спровести у складу са прописаним урбанистичким параметрима, правилима уређења и правилима грађења у Плану уз обавезну заштиту земљишта од ерозионих процеса
- Забрањено је депонување и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван прописаних услова. Обавезно је управљање отпадом у складу са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима на подручју Плана, према Плану управљања отпадом, које подразумева прикупљање, примарну селекцију, транспорт и одлагање отпада преко надлежног комуналног предузећа;

- Инвеститор, потенцијални загађивач, обавезан је да отклони узрок загађења и последице директног или индиректног загађења животне средине и сноси укупне трошкове, који укључују трошкове ризика по животну средину и трошкове уклањања штете нанете животној средини;
- У циљу контроле животне средине и заштите земљишта од загађивања у границама Плана, при имплементацији и реализацији планираних пројеката, објеката, површина, потребно је, у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гл. РС", бр. 114/08) покренути поступак процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине, у вези доношења одлуке о изради/не изради Студије о процени утицаја на животну средину.

2.6.4.3. Заштита од буке

Заштита од буке на подручју Плана спроводиће се у складу са:

- Законом о заштити од буке у животној средини ("Сл. гл. РС", бр. 36/09 и 88/10);
- Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Сл. гл. РС", бр.75/10);
- Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Сл. гл. РС", бр. 72/10);
- Правилником о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке ("Сл. гл. РС", бр.72/10).

Смернице и мере заштите од буке и вибрација:

- Обавезна је реализација појаса заштитног зеленила, у оним деловима Планског подручја, који могу представљати потенцијалне изворе буке;
- Избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- Ради смањења нивоа буке током експлоатације саобраћајница у оквиру Плана као коловозни застор користити материјале који могу са аспекта заштите да обезбеде смањење нивоа буке и вибрација (уградња специјалних врста вишеслојног порозног асфалта који може у одређеној мери редуковати буку и вибрације), омогућавање ефикасног дренарања воде са површине.

- Мерење буке врше стручне организације, овлашћене од стране ресорног министарства задуженог за послове заштите животне средине, које уједно и прописују услове и методологију мерења буке;
- У складу са пројектном документацијом, при изградњи објекта применити све мере антизвучне изолације;
 - У циљу контроле животне средине и заштите подручја, становништва и екосистема од прекомерне буке у границама Плана, при имплементацији и реализацији планираних пројеката, потребно је, у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Сл. гл. РС", бр. 114/08) покренути поступак процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за заштиту животне средине, у вези доношења одлуке о изради/не изради Студије о процени утицаја на животну средину.

2.6.4.4. Заштита од земљотреса

Заштиту од земљотреса спроводити кроз примену важећих сеизмичких прописа за изградњу нових и реконструкцију постојећих објеката и трасирање главних коридора комуналне инфраструктуре дуж саобраћајница и зелених површина на одговарајућем растојању од објеката. Све активности реализовати кроз примену:

- Правилника о привременим техничким прописима за грађење у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 39/87) - не важи за објекте високоградње;
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Сл. лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83; 52/90);
- Правилника о техничким нормативима за санацију, ојачање и реконструкцију објеката високоградње оштећених земљотресом и за реконструкцију и ревитализацију објеката високоградње ("Сл. лист СФРЈ", 52/85).
- За подручје обухваћено планом утврђен је VIII степен сеизмичности.

Сеизмолошки завод Републике Србије је дао и додатне услове и податке за шире подручје **Број: 02-645-1/2023 од 13.12.2023.** који су у целости пренети кроз документацију овог плана и које треба имати у виду у спровођењу плана. Додатни елементи и параметри су и:

1. Карта епицентара земљотреса магнитуда $M_w \geq 3.5$ јединица Рихтерове скале

лоцираних на планском подручју дата је као ПРИЛОГ 1. *На простору општине Чајетина није било забележених појава те магнитуде.*

2. Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475г., по параметру максималног

хоризонталног убрзања на тлу типа А ($v_{s,30} \geq 800 \text{m/s}$), израђене у складу са захтевима Еврокода 8 (EN 1998-1), изражено у јединицама гравитационог убрзања g ($g=9.81 \text{m/s}^2$), за планско подручје дата је као ПРИЛОГ 2. *Параметар $PGA(g)$ је у релевантној зони одређен као 0,1.*

3. Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475г. израженог у степенима макросеизмичког интензитета земљотреса MCS скале, израђена на основу израчунатих вредности убрзања за тло типа А помножено фактором тла за одговарајућу прорачунску тачку како би се обухватило дејство земљотреса на локалном тлу, за шире планско подручје дата је као ПРИЛОГ 3. *Параметар сеизмичког хазарда за релевантно подручје одређен је као VII степен MCS.*

4. Табела нумеричких вредности сеизмичког хазарда за повратни период 475г. по

параметру максималног хоризонталног убрзања $[g]$, за планско подручје, дата је као табела, ПРИЛОГ 4. *и он износи 0.1 $PGA(g)$.*

5. Табела епицентра догођених земљотреса магнитуда $M_w \geq 3.5$ јединица Рихтерове скале лоцирани на и у непосредној околини планског подручја, а од утицаја за сагледавање сеизмичког хазарда дата је у табели са временом, координатним локацијама и интензитетом као ПРИЛОГ 5.

Год	Мес	Дан	Час	Мин	Сек	Lat	Lon	Дубина	M_w
1994	9	25	3	27	57	43.564	19.503	9	4.3
2001	7	26	0	15	7	43.536	19.765	11	4.1
2008	9	19	11	19	13	43.580	19.510	6	3.9

2.6.4.5. Заштита од пожара

Општи услови заштите од пожара, елементарних непогода и уништавања од утицаја на уређење и изградњу простора Плана подразумевају придржавање одредби:

- Закона о заштити од пожара („Слуђбени лист РС” бр. 111/2009, 20/2015)

- Закона о одбрани („Службени гласник РС” бр. 116/07, 88/09, 88/09 – др.закон и 104/09 – др. закон) и других важећих прописа и норматива везаних за ове области.
- Закон о ванредним ситуацијама („Сл. Гласник РС” бр. 111/2009, 92/2011 и 93/2012)
- Правилника о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ” бр. 39/91)
- Правилника за електроинсталације ниског напона („Службени лист СРЈ” бр. 28/95, 21/97 и 63/98)
- Правилника о заштити објеката од атмосферских пражњења („Службени лист СРЈ” бр. 11/96)
- Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичком подручју („Сл. лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Као мера заштите од пожара неопходно је планирати приступе ватрогасним возилима до сваког објекта што се обезбеђује саобраћајницама и колским прилазима. у складу са условима Министарства унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Ужицу, 07.31 број 217-28-1760/23 од 28.11.2023.године:

- Ширину коловоза, радијус кривина и нагибе успона улица и приступних путева у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила. Посебно обратити пажњу на:

* Саобраћајно решење за безбедно и прописно кретање ватрогасних возила из Ватрогасног дома до објеката;

* Минималне слободне ширине коловоза и радиус кривина по наведеном правилнику;

* Инсталацију спољашње хидрантске мреже за гашење пожара, у складу са важећим Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, при чему обратити пажњу на:

* Минималне и максималне удаљености хидраната од објеката у складу са наведеним правилником као и на минимална и максимална растојања између самих хидраната,

- Предвидети постављање надземних хидраната;

* За лоцирање објеката у којима се складиште и/или користе запаљиве и гориве течности и/или запаљиви гасови, обратити пажњу на одредбе важећег Закона о запаљивим и горивим течностима и запалљивим гасовима.

* Приликом планирања пројектовања и изградње стамбених, пословних и јавних објеката потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара;

* Приликом планирања пројектовања и изградње индустријских објеката потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара;

* Приликом планирања пројектовања и изградње складишних објеката потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим Правилником о техничким нормативима за заштиту складишта од пожара;

* Приликом планирања пројектовања, постављања и изградње инсталације, опреме и уређаја за природни гас потребно је применити мере заштите од пожара у складу са важећим Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара;

С обзиром да простор према преовлађујућој намени и планским показатељима представља простор средњих густина настањености са јавним објектом хотела и просторима за изградњу спортских и рекреативних садржаја угроженост од пожара је значајна. Планиране јавне саобраћајнице штитиће простор у смислу преношења пожара са једне на другу просторну целину. Од краја окретнице у улици Златне трубе, до границе плана према вези са јавном саобраћајницом, обезбедити право службености и потребну ширину и носивост стазе уз објект за приступ и пролаз ватрогасних возила.

Угроженост од пожара на простору у границама плана отклониће се изградњом хидрантске мреже на уличној водоводној мрежи потребног капацитета, као и придржавањем услова за обезбеђење противпожарне заштите приликом пројектовања и изградње објеката у складу са њиховом наменом (избором грађевинског материјала, правилном уградњом инсталација) грађењем саобраћајница оптимално димензионисаних у односу на ранг саобраћајнице и процењени интензитет саобраћаја, у погледу ширина коловоза, радијуса кривина и др.) и обезбеђењем адекватног колског приступа свакој парцели и објектима.

2.6.5. Услови за евакуацију отпада

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. Сакупљање и транспорт обавља КЈП „Златибор“. Отпад се

превози до претоварног места, које се налазе на Златибору, пут ка Семегњеву, 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).

Власници објеката дужни су да обезбеде контејнере за одношење отпада и предају их надлежном предузећу на управљање.

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депоновани отпад.

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).

Одвођење атмосферских отпадних вода решити тако да се отпадна вода са места за контејнере одлива у јавну канализациону мрежу. У циљу заштите од погледа контејнерско место може се оградити зимзеленим дрвећем, шибљем или оградом, висине до 1,8м.

Од краја окретнице у улици Златне трубе, до границе плана према вези са јавном саобраћајницом, обезбедити право службености и потребну ширину и носивост стазе уз објект за приступ и пролаз возила за сакупљање смећа.

2.6.6. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом у складу са стандардима приступачности

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких 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”, број 22/15). Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са инвалидитетом. Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а ако нема услова за рампу нагиба од 5% може износити 8.3% (1:12) за растојања до 6 м. У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У.А9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима приступачности.

2.6.7. Мере енергетске ефикасности

На основу Закона о планирању и изградњи, а у складу са стратегијом Агенције за енергетску ефикасност неопходно је радити на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова, тј. да унапреде енергетску ефикасност у зградарству чиме би се смањила потрошња свих врста енергије. Потребно је применити концепте који су штедљиви, еколошко оправдани и економични по питању енергената, уколико се желе остварити циљеви попут енергетске продуктивности или енергетске градње као доприноса заштити животне средине и климатских услова. Основне мере за унапређење енергетске ефикасности у зградарству су: смањење енергетских губитака, ефикасно коришћење и производња енергије.

Смањење енергетских губитака се постиже: елиминисањем „хладних мостова“, топлотном изолацијом зидова, кровова и подова, заменом столарије, односно употребом модерних прозора и врата који имају добре термоизолационе карактеристике, а све у циљу спречавања неповратних губитака дела топлотне енергије. Ефикасно коришћење енергије подразумева употебу нових система грејања и хлађења који су релативно ниски потрошачи енергије, а могу се напајати из алтернативних и обновљивих извора енергије, као што су соларна и геотермална енергија. Топлотне пумпе код ових система могу радити у режиму грејања зими, а у режиму хлађења у току лета тако да се постиже угодна и равномерна температура унутар објекта током читаве године. Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, осунчању и утицају суседних објеката,
- сопственом производњом енергије (соларни панели) и другим факторима.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и коришћење зграде. Пројектовање и изградња објеката врши се у складу са:

- Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гл. РС " бр.61/2011),

којим се ближе прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте.

- Правилником о условима, садржају и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Сл. гл. РС“, бр. 61/2011 и 3/2012).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. Општа правила грађења

Типологија објеката: према типологији објеката која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле могуће је грађење објеката који су дефинисани за сваку намену посебно и то:

- слободностојећи објекти: објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;
- објекти у прекинутом низу (први или последњи објекат у низу, двојни објекти).

Услови за формирање грађевинске парцеле: могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације. Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације мора имати минималну површину парцеле за зону и врсту објеката која се на њој гради.

Изузетно могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације површине мање од минимално прописане за зону и врсту објеката само у случајевима решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену.

Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини.

Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај. Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању.

Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела.

Спратност: етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m.

Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова.

Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m.

Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад

људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике.

Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи изузев за објекте хотела.

Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља.

Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који је могуће користити као користан простор за становање, боравак и рад људи.

Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзида, који се не користи - нема намену.

Могућа је изградња поткровља са надзитком висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама (мах.висина од коте пода етаже поткровља, до преломне линије баце је 3,0 m).

Делови крова над поткровљем изнад линије назитка морају бити коси, осим код додирних зидова двојних зграда.

Кота пода приземља објекта: може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m, виша од пресека највише коте терена пре изградње и вертикалне фасадне равни објекта са те стране.

Зелене површине у оквиру парцеле: зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са тлом, (минимални слој земље за раст и развој биљака дебљине 0,80 m). У зелене површине не рачунају се асфалтиране, бетониране и поплочане површине, бехатон и бетонске растер подлоге, засрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака.

Интервенције у природном терену: уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):

- за нагиб до 10% до 1,0m у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање;
- за нагиб преко 20% до 2,0m у тлу у односу на постојеће стање.

Одводњавање површинских вода: обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%.Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање: могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије. Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Паркирање: обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру паркинга или гараже ван површине јавне саобраћајнице, с тим да су објект за који се обезбеђује паркирање и паркинг места за те јединице власнички и кориснички трајно повезани и евидентирани.

Обавезан минимални број паркинг места је за:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| - стамбни објекти: | 1 ПМ за сваки стан; |
| - угоститељске објекте за смештај: | 1 ПМ за сваких 4 кревета; |
| - угоститељске објекте за исхрану и пиће: | 1 ПМ за сваких 12 столица; |
| - објекти трговине: | 1 ПМ за сваких 100 m ² ; |
| - пословне и административне објекте: | 1 ПМ за сваких 70 m ² ; |
| - складишта: | 1 ПМ за сваких 200 m ² ; |
| - верски објекти: | 1 ПМ за сваких 70 m ² ; |

За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.

Изузетно, када је у питању адаптација или реконструкција постојећег објекта која захтева повећање броја возила на парцели које не прелази 3 возила, а није га могуће решити унутар парцеле, допуна до прописаног броја паркинг места може се обезбедити изван грађевинске парцеле на другој парцели уз прописну забележбу у катастру која упућује на то за који стан (јединицу) у којој згради је тај трајно обезбеђен паркинг. Изузетно, исто то је могуће и у оквиру јавног паркинга или гараже ван површине јавне саобраћајнице, уз одговарајући трајни уговор са управљачем паркинга. За нове објекте овај изузетак се не може применити.

Услови за грађење објеката за обављање одређене делатности: приликом грађења објеката за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима.

Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит: фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еkleктицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада објеката треба да буде високог квалитета, савременим материјалима у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности која се односе на смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера и стандарда.

Коришћење квалитетно пројектованих елемената озелењених фасада, тераса, надстрешница, кровова, подрумских просторија, као и пергола са пузавицама и изолованих жардињера већих димензија на погодним местима- треба примењивати у што већој мери

Могуће је грађење еркера, надстрешница без стубова, балкона, лођа, под условом да не заузимају више од 50% површине фасадног платна објекта и да се налазе се на делу објекта вишем од 3,0 m.

Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:

- грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m;
- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m и то само на делу објекта вишем од 4,00 m;

За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење отворених надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта.

Кровне равни и венац крова: могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, мансардних кровова уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда и услова овог плана. Минимални нагиб кровних равни је 30°. Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у ширини до 1,0m. Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле.

Санитарни услови: обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).

3.2. Посебна правила грађења

3.2.1. ЗОНА 1 Т1 хотелски туризам - блок 1

Хоризонтална регулација:

Положај објекта у односу на регулациону линију:

- предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију минимум 3,0m уколико нема паркирања, а минимум 6,0m уколико има паркирања.

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле: минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 2,0 m.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију. Исто важи и за удаљења постојећих објеката од границе парцеле. Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундаирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.

Спратност објекта: максимална дозвољена спратност објекта: П+4; максимална дозвољена спратност за објекте хотела: П+6. Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова.

Индекс изграђености грађевинске парцеле:

- за објекте хотела: 2,90
- за објекте гарни хотела: 2,70
- за објекте апарт хотела: 2,45
- за објекте мотела и пансиона: 2,10
- за објекте туристичког насеља/ одмаралишта: 2,30
- за објекте туристичких кућа- вила: 1,45
- за објекте трговине: 2,25
- за објекте спорта: 1,30.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели: могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите;

Типологија објеката: могућа је изградња слободностојећих објеката.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: минимална површина за формирање грађевинске парцеле је 600m²; минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m.

Зеленило: мин 30% површине грађевинске парцеле.

Помоћни објекти: Забрањена је изградња помоћних објеката. Сви помоћни садржаји морају се сместити у оквиру главног објекта.

Дозвољена је изградња партерних објеката (базен, фонтана, дечија игралишта, платоа и сл.)

Минимални степен комуналне опремљености: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

Прикључење објеката на инфраструктуру: врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање: могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама.

3.2.2. ЗОНА 2 СТЗ становање и туризам - блок 2, блок 3, блок 4 и блок 4а

Хоризонтална регулација:

Положај објекта у односу на регулациону линију:

- Предња грађевинска линија објеката је повучена најмање 6,0 м од регулационе линије на страни на којој терен пада у односу на улицу. На страни на којој се терен диже у односу на улицу грађевинска линија објеката је повучена 3,0 м. Дозвољава се паркирање унутар парцела иза регулационе линије, а уз прилазну улицу и у ту сврху се дозвољава и формирање хоризонталне платформе са насипом, подзидом или конструкцијом на стубовима без затварања, ако нагиб терена то захтева.

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле: минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 2,0 m.

Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију. Исто важи и за удаљења постојећих објеката од границе парцеле. Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта. Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије.

Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фондирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката.

Спратност објекта: максимална дозвољена спратност објекта: П+1+Пк (приземље, спрат и поткровље);

Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова.

Максимална висина објекта

Максимална висина објекта спратности П+1+Пк у блоковима 2, 3, 4, и 4а може бити до 8.50 м мерено од коте саобраћајнице до највишег слемена. Код објеката са подигнутим приземљем од коте природног терена, висина венца изнад поткровља не може бити виша од 7,60 м од коте саобраћајнице на регулационој линији, а према средишњој линији објекта (линија кровног покривача у равни фасаде). Уколико објект има поткровље са назидком, кровна раван изнад назидка мора бити коса, тј. кров не може бити двоводан. Само једна етажа поткровља или сутерена се може тако рачунати. Уколико их има више, рачунају се као спратови. Таван је етажа са висином мањом од 2,0м у највишем делу и не употребљив за становање, само као помоћни простор. Нагиб крова од линије венца према слемени не може бити већи од 30°

Индекс изграђености грађевинске парцеле:

- за стамбене објекте: 0,90
- за објекте туристичких кућа- вила са апартманима: 1,20
- за објекте трговине: 1,20
- за објекте пословања: 1,20.

У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.

Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели: могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 м уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите;

Типологија објеката: могућа је изградња слободностојећих и двојних објеката.

Тачке –видиковци и заштићене визуре:

У блоковима 2, 3, 4 и 4а одређују се тачке - видиковци и заштићене визуре са јавне саобраћајнице и терасе хотела према врху Торника. Осе, углови и доње равни заштићених визуре су, по правилу, између и изнад постојећих објеката са јужне стране улице Златне трубе, где се сваки размак између објеката, а на тротоару улице третира као видиковац. Код постојећих објеката и габарита у овом уличном низу не смеју се смањивати размаци између објеката и бочних граница парцеле, односно размаци између суседних објеката ни у случају адаптације и реконструкције. У случајевима нове изградње, најмање отстојање до бочне границе парцеле са обе стране објекта, као ни између суседних објеката на парцели не може бити мање од 3.0 м. Висинска зона у којој су заштићене визуре према Торнику је 8.50 м у правцу југа изнад кота нижег тротоара, на јужној регулационој линији улице Златне трубе.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:

- за слободностојећи објекат 400m²;
- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат): 300m².

Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:

- за слободностојећи објекат 15,0 m;
- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат): 12m.

Зеленило: мин. 30% површине грађевинске парцеле.

Помоћни објекти: Забрањена је изградња помоћних објеката. Сви помоћни садржаји морају се сместити у оквиру главног објекта.

Дозвољена је изградња партерних објеката (хладњак, базен, дечија игралишта, платоа и сл.)

Минимални степен комуналне опремљености: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

Прикључење објеката на инфраструктуру: врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација.

Ограђивање: могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама.

3.2.3. ЗОНА СПЗ. рекреација са додатним садржајима- блок 5

Хоризонтална регулација:

Положај објекта у односу на регулациону линију:

- Предња грађевинска линија објеката је повучена најмање 6,0 м од регулационе линије. Дозвољава се паркирање унутар парцела иза регулационе линије, а уз прилазну улицу и у ту сврху се дозвољава и формирање хоризонталне платформе са насипом, подзидом или конструкцијом на стубовима, ако нагиб терена то захтева.

Положај објекта у односу на границу суседне парцеле: минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле:

- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m 3,0 m;
- са прозорским парапетом вишим од 1,6 m 1,5 m.

Спратност објекта: максимална дозвољена спратност објекта: П+2.

Индекс изграђености грађевинске парцеле: 0,30.

Услови за грађење спортских објеката: спортски објекти морају бити реализовани у складу са националним и међународним стандардима за планирану спортску намену, у складу са Законом о спорту („Сл. гласник РС“, бр.10/2016); Правилником о ближим условима за обављање спортских активности и спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 17/2013); Правилником о условима за обављање спортских делатности („Сл. гласник РС“, бр. 63/2013); Правилником о националној категоризацији спортских објеката („Сл. гласник РС“, бр. 103/2013).

Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели: могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри. Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m уз обавезно поштовање прописа из области противпожарне заштите;

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле: минимална површина за формирање грађевинске парцеле је 600m²; минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m.

Зеленило: мин 30% површине грађевинске парцеле.

Минимални степен комуналне опремљености: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак.

Ограђивање: није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 1,5m.

3.3. Услови заштите суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, независно од њихове намене, водити рачуна о заштити суседних објеката у конструктивном смислу и у смислу неугрожавања услова живљења на суседним парцелама и парцелама у непосредном окружењу. Стопе темеља ни ивица стрехе не могу прелазити границу суседне парцеле. У случају да се гради непрекинути низ на бочним фасадама се могу остављати светларници који би служили осветлењу и вентилацији помоћних просторија. Грађење нових објеката свих врста и намена планирати на удаљеностима од суседних објеката којима се не угрожава њихова функција, затечени начин и услови коришћења, као ни дневно осветљење просторија постојећих објеката путем отвора оријентисаних према парцели на којој је планирана градња, а у свему према правилима грађења из Плана. Положај и висина нових објеката у односу на постојеће на суседним парцелама треба да је такав да суседним објектима не заклања директно

дневно осунчање дуже од дозвољеног прописаног временског интервала (половина трајања директног осунчања). У циљу заштите суседних објеката, гледано и кроз однос према простору суседних парцела, планирани објекти, нити њихови најистуренији делови својим положајем (рачунајући и ваздушни и подземни простор) не смеју прелазити границу суседних парцела.

3.4. Правила грађења саобраћајне и комуналне инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

- 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 члановима 37. и 38. Закона о јавним путевима („Сл.гласник РС“ бр.101/2005, 123/2007, 101/2012 и 104/2013) и другим пратећим прописима;
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постељице 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;
- све саобраћајне површине улица решавати са флексибилном коловозном конструкцијом застора од асфалт бетона, пешачке стазе од асфалт бетона или бетонских/бехатон елемената; саобраћајне површине су оивичене бетонским префабрикованим елементима димензија пресека 18/24cm.
- За дугачке саобраћајнице постављене блиско изохипсама на косом терену (као Улица Златне трубе) препоручује се асиметричан попречни профил, са тротоаром повећане ширине и са ивичњаком на страни са вишим kotaма, а једностраним попречним падом, ужим тротоаром и без ивичњака према ивици саобраћајнице на нижој страни, као и са плитком кинетом на крају, ради лакшег управљања отицањем воде. На примеру попречног профила 14-14 од 8,20 м, карактеристична подела

тротоара и коловоза би могла бити 1,0 - 5,0 - 2,20 метара или слично према детаљно прилагођеном грађевинском пројекту.

- 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 РС“, 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 ...)

- Изградњу саобраћајница и паркинг простора изводи искључиво на претходно адекватно припремљеном подтлу. Неопходно је обезбедити брз и квалитетан одвод кишних вода са саобраћајница, тротоара, паркинг простора. Избор материјала за носеће слојеве саобраћајнице и уградња истог мора испоштовати регулативу путарских прописа.
- За више нивое пројектовања потребно је извести детаљна истраживања терена у габаритима новопроектваних објеката. Концепција истраживања генерално треба да омогући утврђивање литолошке грађе у зони грађевинског захвата (врсту и дебљину насутог материјала), вредности физичко-механичких параметара терена, издвајање зона са могућом хемијском загађености тла и воде. Наведена концепција и планирани садржаји у оквиру плана подразумева извођење допунских геотехничких истраживања терена – у габариту новопроектваних објеката, ускладу са Законом о рударству и геологији („Службени гласник РС”, број 88/11).
- Могућа је парцелација и препарцелација саобраћајних површина у циљу фазног спровођења, при чему свака фаза треба да буде функционална целина.
Кроз израду техничке документације за јавне саобраћајне површине, у оквиру дефинисане регулације саобраћајнице дозвољена је промена нивелета, попречног профила и мреже инфраструктуре.
- Висинске коте приказане планом су оријентационе и коначно ће бити дефинисане у току спровођења плана и израде техничке документације. Нивелационо решење новопланираних саобраћајница ће се одредити на основу детаљног геодетског снимка терена и ускладити са већ изграђеном физичком структуром. Одводњавање решити гравитационим отицањем површинских вода односно подужним и попречним падом саобраћајница, у систему затворене кишне канализације. Током разраде саобраћајног решења кроз техничку документацију, уколико се изнађе прихватљивије решење у инвестиционо-техничком смислу, дозвољена је прерасподела садржаја планираних попречних профила унутар планом дефинисане регулације саобраћајница.

- Саобраћајна инфраструктура ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и опреми, обезбеђивањем проходности током зимских услова, обнављањем саобраћајне сигнализације и опреме, отклањањем одрона и осулина, санирањем клизишта и оцепљења и сл.
- Нове саобраћајнице се пројектују и граде за дугорочни период од 20 година, док се реконструкција постојећих планира за период од 5 до 20 година, у зависности од конкретних услова.

3.4.2. Хидротехничка инфраструктура

3.4.2.1. Водоснабдевање

- Извршити машински или ручни ископ рова. Димензије рова, у који ће се поставити пластичне водоводне цеви, износе: дубина рова min 120 cm, ширина рова 80 cm;
- После ископа рова, извршити фино планирање дна рова. Тачност планирања је ± 2 cm;
- На дно рова, целом дужином, нанети слој песка или ситног шљунка (0-7 mm) дебљине 10cm;
- Положити цеви, у потребном паду, у слој песка, а затим извршити насипање у слојевима од 10-20 cm са набијањем од 92% по Проктору од темена цеви. Укупна висина слоја песка износи 20 cm изнад темена цеви;
- Затрпавање рова земљом из ископа или јаловином у преосталом делу рова до површине терена и око шахтова. Набијање извршити вибро плочом у слојевима од 20-30 cm до потребне збијености;
- Рачунска брзина кретања воде у цевима узима се око 1-1,5m/s, а највише 2,0m/s, да би се ублажили шумови, водени удари и отпори у цевима;
- Слободан надпритисак треба да буде најмање 10m воденог стуба изнад највишег тачећег места;
- Израда шахтова се врши од армираног бетона марке МВ 20 и МВ 30;
- Поставља се слој шљунка испод подне плоче шахтова у дебљини од 15 cm;
- Малтерисање унутрашњих површина зидова и дна шахта вршити цементним малтером са глачањем површинског слоја до црног

сјаја. Први слој у размери 1:2 дебљине 1,5 cm. Други слој у размери 1:1 дебљине 1 cm;

- Извршити уградњу ливено-гвоздених пењалица, како би се омогућио улазак у шахт;
- Уградња металног поклопца \varnothing 60 cm за саобраћајно оптерећење од 40 kN са оквиром;
- Постављање комплетне хидромеханичке опреме у шахту;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном растојању од најмање 60 cm;
- Укрштање телекомуникационог кабла и водоводних цеви врши се на размаку од најмање 50 cm. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° , а најмање 30° .

3.4.2.2. Одвођење отпадних вода

- Извршити машински или ручни ископ рова. Димензије рова, у који ће се поставити PP-B (block co-polymer) цеви за уличну канализацију, износе: дубина рова min 270 cm, ширина рова min 140 cm;
- После ископа рова, извршити фино планирање дна рова;
- На дно рова, целом дужином, нанети слој песка или ситног шљунка дебљине 10cm;
- Положити цеви, у потребном паду, у слој песка, а затим извршити затрпавање цеви насипањем песка у слојевима од 10-20 cm са набијањем од 95% по Проктору. Укупна висина слоја песка износи min 10 cm изнад темена цеви;
- Затрпавање рова земљом из ископа или јаловином у преосталом делу рова до површине терена и око шахтова. Набијање извршити у слојевима од 20-30 cm са набијањем од 95% по Проктору;
- Израда доњег квадратног дела шахтова се врши од армираног бетона марке MB 30. Кинета и банке израђују се од набијеног бетона MB 20;
- Малтерисање унутрашњих површина зидова и дна шахта вршити цементним малтером у размери 1:3;
- Пењалице се уграђују накнадно, како би се омогућио улазак у шахт;
- Уградња металног поклопца \varnothing 60 cm за саобраћајно оптерећење од 40 kN са оквиром;

- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и канализационих цеви на међусобном растојању од најмање 50 cm;
- Укрштање телекомуникационог кабла и канализационих цеви врши се на размаку од најмање 50 cm. Угао укрштања треба да буде што ближе 90°, а најмање 30°.

3.4.3. Електроенергетска инфраструктура

Надземни нисконапонски водови могу се градити, према Правилнику о техничким нормативима за изградњу нисконапонских водова ("Сл.лист СФРЈ", бр.6/92) и Правилнику о техничким нормативима за заштиту од атмосферских пражњења ("Сл.лист СФРЈ", бр.11/96).

Електроенергетски кабловски водови се могу полагати уз услов да су обезбеђени потребни минимални размаци у односу на друге врсте инсталација објеката који износи:

- 0,4 m у односу на цеви водовода и канализације;
- 0,5 m у односу на телекомуникационе каблове и у односу на локалне и сервисне саобраћајнице;
- 0,6 m од спољне ивице канала за топовод;
- 0,8 m у односу на гасовод у насељу.

Ако се потребни размаци не могу обезбедити, енергетски каблови се полажу у заштитну цев, дужине најмање 2 m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не може бити мањи од 0,3 m.

Није дозвољено код паралелног вођења, полагање енергетског кабла изнад или испод цеви водовода и канализације, гасовода и топовода.

Код укрштања са телекомуникационим каблом енергетски кабл се полаже испод истог, а угао укрштања треба да је најмање 30°, што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајница енергетски кабл се полаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8 m испод коловоза.

3.4.4. Телекомуникације

- ТК мрежу градити xDSL кабловима са термопластичном изолацијом пресека бакарних проводника 0.4mm

- Све планиране инфраструктурне водове, по правилу, смештати у оквиру коридора постојећих и планираних саобраћајница и површина за јавне намене.
- Телекомуникациони кабл се полаже у ров димензија 0.4x0.8м а на прелазима улица 0.4x1м уз постављање заштитних PVC цеви \varnothing 110mm
- Објекте и мреже телекомуникационе инфраструктуре изводити у складу са техничким условима и нормативима који су прописани за ову врсту инфраструктуре у складу са прописима о паралелном вођењу и укрштању водова инфраструктуре.
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде 90°.
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла (ЈУС Н. ЦО. 101) на међусобном размаку од најмање: 0,5 m за каблове 1кV и 10кV; 1 m за каблове 35кV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: 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 одговарајућу заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0,2 m;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m;
- На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима приступне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров, како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. У деловима града са већом густином становања постављати оптичке каблове већих капацитета, узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга;

- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и водоводних цеви на међусобном размаку од најмање 0,6 m;
- 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 0,5 m;
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода фекалне канализације врши се на размаку од најмање 0,5 m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90° а најмање 30°.
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4m;
- Од грађевинске линије зграда телекомуникациони кабл се води паралелно на растојању од најмање 0,5 m.

3.4.5. Гасификација

Правила грађења за дистрибутивни гасовод од полиетиленских цеви радног притиска до 16 bar.

- За полагање полиетиленских цеви дистрибутивне гасоводне мреже користе се „Правилник о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 16 bar“, („Сл. лист РС“, бр. 86/2015);
- За дистрибутивни гасовод користити полиетиленске цеви које испуњавају услове према југословенском стандарду СРПС ЕН 1555-1:2011;
- Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката високоградње;
- При паралелном вођењу или укрштању са цевоводима који служе за транспорт топлих флуида, дистрибутивни гасовод постављати на растојању 0,5m;
- При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима водовода и канализације, минимално растојање износи 40 cm;
- Минимално дозвољено растојање нисконапонских и високонапонских каблова од гасоводне инсталације износи 0,4m;
- Минимално дозвољено растојање телекомуникационих каблова од гасоводне инсталације износи 0,4m;

- Минимално дозвољено растојање шахтова и канала од гасоводне инсталације износи 0,3м;
- Минимално дозвољено растојање објеката од гасоводне инсталације износи 1,0м;
- Високо зеленило не сме се садити над гасоводом на краћем растојању од 1,5м;
- Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи од 0,6 до 1,0 м. Изузетно, дубина укопавања може бити и 0,5 м, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите;
- Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивног гасовода са путевима и улицама износи 1,0 м;
- Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се полагањем гасовода у заштитну цев, односно канал. 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 м;
- 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 м;
- Није дозвољено паралелно вођење подземних водова изнад и испод гасовода, нити је дозвољено постављање шахта изнад гасовода;
- Дно рова за полагање дистрибутивног гасовода мора да буде равно, тако да цев потпуно налегне на дно. На косим теренима применити мере заштите дистрибутивног гасовода од клизања и одрона тла;
- После полагања дистрибутивног гасовода, ров се мора засути у што краћем времену. Материјал за засипање рова мора бити таквог састава и гранулације да не оштећује цев. Горњу ивицу цеви покрити слојем од 20 см, а остатак испунити земљом из ископа (уколико је зелена површина), односно набијеним шљунком уколико је саобраћаница или тротоар. На дубини од 30 см у рову поставља се упозоравајућа трака жуте боје са натписом "гас";

- Ако се при полагању дистрибутивног гасовода ров израђује бушењем, полиетиленску цев поставити у заштитну цев;
- Полиетиленске цеви не могу се полагати на температури нижој од 0 °C;
- Сви положени водови дистрибутивног гасовода морају бити геодетски снимљени и уцртани у катастар подземних водова;
- Измештање енергетског објекта за који је добијена употребна дозвола и прибављене сагласности надлежних институција (Министарства енергетике, Инспекције судова под притиском, Противпожарне инспекције...), врши се по поступку и на начин предвиђен Законом и техничким прописима предвиђеним за изградњу енергетских објеката, који подразумевају пре свега нову документацију, прибављање сагласности надлежних инспекција и организацију рада на измештању примарног крака. Измештање енергетског објекта се процењује као нерационално, због великих трошкова и времена за измештање. Уколико је Инвеститор сагласан да прихвати трошкове измештања дистрибутивне гасне мреже, неопходно је да се пре издавања грађевинске дозволе обрати „Златибор гасу“ и добије потврду о евентуалном измештању.

3.5. Спровођење плана

Овај План представља основ за израду урбанистичко-техничких докумената (Пројекта препарцелације и парцелације у циљу формирања грађевинске парцеле и Урбанистичког пројекта, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи) и издавање Информације о локацији и Локацијских услова.

План детаљне регулације за подручје хотела Торник - Камал, спроводи се:

- **Урбанистичко-техничким документима:**

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКТИ се обавезно раде за изградњу и уређење:

- Објекта јавне намене;
- Објекта са преко 1000m² БРГП;
- Објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;
- Зона спорта и рекреације;
- Стамбених објеката са туризмом у блоку 4 и блоку 4а.

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и других објеката уколико надлежна служба 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.

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.

Директно на основу правила уређења и правила грађења који су дефинисани Планом и представљаће основ за издавање локацијских услова.

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

У случају измене услова надлежних комуналних предузећа, дозвољено је кроз израду Локацијских услова кориговати планско решење траса и капацитета комуналне инфраструктуре у границама површина за јавне намене уз поштовање техничких прописа. Такође, дозвољена је корекција планираног саобраћајног решења унутар појаса регулације, кроз даљу техничку разраду.

На крају слепе улице „Златна труба“, иза окретнице, уз објект Хотела Торник, постоји интерна стаза-пролаз променљиве ширине (око 3-5 м.) која спаја поменуту улицу са саобраћајницом на ниским kotaма, изван овог плана. У оквиру овог пролаза, потребно је обезбедити право службености за јавне комуналне инсталације и комунална возила (нарочито канализацију и возила за изношење отпадака и противпожарна возила), а препоручује се и пролаз за пешаке у одређеном временском периоду дана.

3.6. Остало

Овај план је израђен у три примерака оригинала у аналогном облику и пет у дигиталном облику.

Један примерак у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се трајно у архиви Скупштине општине Чајетина, као доносиоца Плана, два примерка у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику у Општинској управи Чајетина (Одсек за урбанизам и просторно планирање), као надлежном органу за спровођење Плана, један примерак у дигиталном облику доставити органу надлежном за послове државног премера и катастра, као органу надлежном за вођење Централног регистра планских докумената и један примерак у дигиталном облику доставити за потребе локалног информационог система планских докумената.

Овај План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Општине Чајетина".

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Катастарско-топографски план	P 1:500
1a. Катастарско-топографски план са границом плана и информацијом о планираним саобраћајницама изван границе са значајем за зону	P 1:500
2. Постојећа намена површина	P 1:500
3. Планирана намена земљишта са поделом на зоне и блокове	P 1:500
4. План регулације и нивелације	P 1:500
5. Саобраћајно решење са аналитичко-геодеским елементима и нивелација	P 1:500
6. Синхрон план инфраструктуре	P 1:500
7. Карта грађевинских парцела са смерницама за спровођење плана	P 1:500

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука општине Чајетина о приступању изради ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК- КАМАЉ из 2023
- Извод из Плана Генералне регулације из 2023 године
- Катастарско-топографски план
- Извод из елабората за рани јавни увид 2023
- Извештај Општине Чајетина о обављеном раном јавном увиду ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕЗА ПОДРУЧЈЕ ХОТЕЛА ТОРНИК-КАМАЉ из 2023
- Услови надлежних институција
- Упућивање нацрта на Јавни увид
- Закључци Стручне комисије за планове СО Чајетина после јавног увида
- Остала документација

Београд, март 2024.год.

Миодраг Ференчак, дипл.инж.арх,