



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ КРУЖНОГ ТОКА „ТИЋ ПОЉЕ“



МАТЕРИЈАЛ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: ОПШТИНА ЧАЈЕТИНА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА

ОБРАЂИВАЧ:



ЈУГИНУС

Југословенски институт за урбанизам и
становање, ДОО

Израду Плана финансирала
Европска унија у партнерству
са Владом Републике Србије
преко програма ЕУ ПРО



EUPRO

PODRŠKA EVROPSKE UNIJE RAZVOJU OPŠTINA



Београд, 2019. године

Обрађивач : Југословенски институт за урбанизам и становање,
ЈУГИНУС ДОО
Београд, Андрићев венац 2/II

Директорка: Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.

**Руководилац
израде:** Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.
одговорни урбаниста

Радни тим: Валентина Јанковић, дипл. инж. арх.
Ивана Марковић, дипл.инж.грађ.
Марија Станковић, дипл. инж. арх.
Дубравка Павловић, пр.планер

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
- 1.2. ОБУХВАТ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
- 1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА
- 1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

2. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА
- 2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА
- 2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
- 2.4. ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА
- 2.5. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

3. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА
- 3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

- 4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА
- 4.1. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА
- 4.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 4.3. ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

0. ИЗВОД ИЗ ПГР-а.....	1: 2500
1. ПОДАЦИ О СВОЈИНСКО ПРАВНОМ СТАТУСУ ЗЕМЉИШТА.....	1: 2500
2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	1: 1000
3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	1: 1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје кружног тока
- Регистрација ЈУГИНУС ДОО
- Лиценца одговорног урбанисте

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ
КРУЖНОГ ТОКА „ТИЋ ПОЉЕ“,
Општина Чајетина
- РАНИ ЈАВНИ УВИД -**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.0. ОПШТИ ДЕО

1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана се приступа на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје кружног тока „ТИЋ ПОЉЕ“, Општина Чајетина ("Сл. лист општине Чајетина" бр. 4/2018.)

Циљ израде Плана је стварање планског основа за дефинисање јавног интереса и формирање парцела јавне намене. Циљ израде Плана је такође и:

- Стварање услова за изградњу рекреативних површина и пословно –услужног и туристичких објекта односно обезбеђивање приступне саобраћајнице за реализацију намена у складу са планом вишег реда;
- прикупљање информационе основе са елементима од значаја за израду ПДР-а;
- анализа и оцена постојећег стања на предметном подручју;
- дефинисање обухвата Плана са предлогом одређивања земљишта јавне намене;
- сагледавање релевантних планских условљености на предметном подручју и
- процена развојних могућности са аспекта доступности грађевинског земљишта, неопходности и могућности опремања земљишта комуналном инфраструктуром,

1.2. ОБУХВАТ ПЛАНског ПОДРУЧЈА

Границом Плана детаљне регулације за подручје кружног тока обухваћен је западни део насеља Златибор, КО Чајетина и иде паралелно на одстојању од 3 метра од регулације планиране саобраћајнице којом се повезује Улица спортова и Државни пут I б реда бр.23, обухвата планирани кружни ток на државном путу I б реда бр.23 на стационачи 168км + 667м, планираном регулацијом постојеће саобраћајнице која води ка етно селу „Сирогојно“ до границе кп.бр. 4624/1 КО Чајетина, и враћа се до регулације државног пута I б реда бр.23 односно регулацијом планираног кружног тока.

У обухвату плана су селови парцела 4624/1, 4624/9, 4624/30, 7357, 4624/2, 4624/11, 4624/18, 4471/6, 4624/12, 4624/6, 4624/8 и КО Чајетине. Површина обухвата плана је око 1,21ха.

Напомена: У случају неусаглашености пописа катастарских парцела у текстуалном делу и бројева катастарских парцела у графичком прилогу, меродавни су подаци са графичког прилога.

1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ за израду Плана представљају одредбе:

- Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", број 72/09, 81/09, 64/10 и 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14 и 83/18),
- Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени Гласник РС", број 135/04 и 88/10),

- Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 64/2015),
- Одлука о приступању изради плана детаљне регулације за подручје кружног тока „ТИЋ ПОЉЕ“ (“Сл. лист општине Чајетина” бр. 4/2018.)

Плански основ су:

- План 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 и 14/2018);

1.4. УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА

- **План 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 и 14/2018);**

ПГР 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 и 14/2018), као планом вишег реда, дата је могућност израде Плана детаљне регулације по дефинисаним целинама и/или подцелинама у складу са потребама општине

Израда планова детаљне регулације могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба у смислу увођења/дефинисања нових и редефинисања постојећих или планираних површина јавне намене, као и у случају потребе дефинисања регулације изграђених или нових саобраћајница.

У оквиру Плана 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 и 14/2018); дате су претежне намене и прописани услови за изградњу.

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

Саобраћајна инфраструктура

На територији насељс налазе се државни путеви IБ реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријеполје - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IБ реда бр. 23 и Семегњева.

Државни пут IБ реда бр. 23 пружа се радијално у границама плана, по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Део насеља западно од државног пута IБ реда бр. 23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута IIБ реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут.

Основни недостатак уличне мреже је у неправилном концепту уличне мреже и недовољној развијености уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неједначених и недовољних ширина. У централној зони насеља (шира зона Краљевог трга) постоје комфорне пешачке површине.

Стационарни саобраћај обавља се доминантно на индивидуалним парцелама као и на издвојеним паркинг просторима и у регулационим профилима улица.

Аутобуска станица функционише на ободу пешачке зоне између улица Миладина Пећинара и Рујанске.

Западно изван границе плана налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд - Пожега - Златибор - Пријеполје - државна граница са Црном Гором. Друмска веза насеља Златибор са железничком станицом Златибор остварује се преко државног пута према Семегњеви.

Друмски саобраћај

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.

На државном путу IB реда бр. 23 поред постојећег кружног тока на раскрсници државних путева планиран је кружни ток на раскрсници државног пута IB реда бр.23 (на стационажи 168+667) и уличног правца према Сирогојну .

Од државног пута IB реда бр. 23 западним делом планског подручја планирана је улица до насеља Обудовица – улице Рујанске, односно државног пута према Семегњеви. У источном делу планског подручја планирана је основна улична мрежа која интегрише простор у овом делу плана и повезује на државне путеве. Предложеним решењима омогућена је и боља веза између насеља источно и западно од државног пута, преко планираних кружних токова и денивелисане раскрснице у северном делу на правцу улице Ђалдов пут (петља „Палисад“).

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 делом су планиране и као колско-пешачке површине.

Планиране су нове пешачке површине у регулационим профилима. На правцу планиране аутобуске станице, северно од кружног тока (чвора „Златибор“), планиран је пешачки пролаз кроз труп пута, денивелисано (испод) коловоза државног пута. Планом су задржани и денивелисани пешачки прелази.

На делу уличне мреже планиране су бицикличке стазе док се у осталим регулационим профилима улица бициклички саобраћај води интегрално са моторним саобраћајем.

Аутобуска станица планирана је у зони кружне раскрснице на правцу улице Миладина Пећинара, северно од саобраћајнице према насељу „Јелена Анжујска“. Положај планиране аутобуске станице повољан је с обзиром да се налази непосредно уз државни пут IB реда бр. 23, односно уз главни улазно-излазни правац за насеље Златибор.

Поред постојећих паркинг простора планиране су и три локације за паркинг гараже у захвату плана и то локација непосредно уз планирану аутобуску станицу према насељу „Јелена Анжујска“, локација уз улицу Миладина Пећинара, са супротне стране улице у односу на почетну станицу гондоле и локација уз ул. Миладина Пећинара северно од хотела „Мона.

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

Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом:

За потребе водоснабдевања Златибора и околних насеља изграђен је водоводни систем који се састоји од: акумулације "Златибор-Рибница", цевовода сирове воде, постројења за пречишћавање, пумпне станице чисте воде, потисног цевовода, резервоара "Језеро", бетонског гравитационог цевовода до резервоара "Караула" на Златибору и разводне водоводне мреже. Садашњи капацитет постројења за пречишћавање воде износи 120 л/с.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 м³.

Извориште располаже већом издашношћу од садашњих потреба, постоји мањак резервоарског простора и потребно је извршити реконструкцију дела водоводне мреже због старости и недовољног пречника.

На основу планираног броја становника и процењене норме потрошње воде од 1000 л/тур/дан и 450 л/ст/дан, потребна количина воде за пиће на крају планског периода износи око Q_{дн} = 226 л/с.

Постојеће извориште водоснабдевања, акумулација "Златибор-Рибница", може да обезбеди ту количину воде. Постојеће постројење за припрему воде за пиће са проширењем имаће капацитет од 150 л/сек. Постројење треба проширити на капацитет од 300 л/с, колики је и капацитет изворишта водоснабдевања, јер се са овог водоводног система снабдева и насеље Чајетина.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода, реконструкција постојеће мреже, као и проширење капацитета два постојећа резервоара.

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

Одвођење отпадних вода

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 мм. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 мм и сабирном мрежом пречника ф 200 мм. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде без пречишћавања до потока Обудовица. Део санитарних отпадних вода одводи колектор ф 300 мм који се излива без пречишћавања у Честарски поток. У деловима где нема фекалне канализације, отпадне воде се уводе у појединачне или заједничке септичке јаме.

Нарочито велики проблем представља испуштање санитарних отпадних вода у потоке без пречишћавања, што је недопустиво обзиром на карактер насеља.

Систем за одвођење отпадних вода и даље ће се развијати као сепаратан. Да би се прикупиле санитарне отпадне воде са целе територије обухваћене планом потребно је изградити нову мрежу. Планира се пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијенте. Конфигурација терена условљава изградњу више постројења за пречишћавање отпадних вода. Централно постројење за пречишћавање отпадних вода биће лоцирано на крајњем западном делу насеља, крај потока Обудовица. За пречишћавање санитарних отпадних вода из северозападног дела насеља треба изградити три компактна уређаја за пречишћавање отпадних вода. Степен пречишћавања отпадних вода зависиће од предвиђене категорије реципијента.

Мање групације објеката, које припадају засебним сливовима, а немају услова за прикључење на фекалну канализацију, санитарне отпадне воде одводиће у прописне индивидуалне или заједничке септичке јаме.

Атмосферска канализација изведена је само у централном делу насеља и уведена је у поток Обудовица.

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

Електроенергетска инфраструктура

Потрошачи у обухвату плана се снабдевају електричном енергијом из трафостанице 110/35/10 kV "Златибор 2", односно 35/10 kV "Златибор 1" и "Златибор 3" које су водовима 35 kV повезане са трафостаницама "Златибор 2", "Чајетина" и "Рибница".

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

Локација ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" се налази са леве стране државног пута IB реда - пута Ужице - Нова Варош, на падинама испод врха Главуца. Изградњом ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" решено је снабдевање електричном енергијом целог конзумног подручја, као и проблеми поузданости напајања преко постојеће средњенапонске мреже. Капацитет трафостанице је 31,5 MVA, а у коначној фази ће бити 2x31,5 MVA. Прикључење ТС 110/35/10 kV "Златибор 2" на 110 kV мрежу реализовано је увођењем постојећег далековода број 134/2 Сушица - Кокин Брод по принципу улаз-излаз.

Водови 35 kV у обухвату плана реализовани су као надземни, а мањим делом и као подземни. Планира се њихово каблирање, односно изградња нових кабловских водова 35 kV Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју ПГР-А је изграђена подземно и надземно. Подземну мрежу чине каблови различитих типова и пресека, а надземна мрежа је изведена Al/Џе ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. Трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажне бетонске или зидане, типа "кула" или стубне, различитих инсталисаних снага. Све трафостанице су међусобно повезане одговарајућим електроенергетским водовима 10 kV. Трафостанице су смештене у подручјима

потрошње и сагласно расту оптерећења могу се проширити до називне снаге за коју су изграђене.

Нисконапонска мрежа предметног подручја је изведена подземно и надземно. Тенденција је да се надземна мрежа замени кабловском, јер ствара велике проблеме у одржавању (честа атмосферска пражњења, дотрајалост и др.). Кабловска мрежа је типизирана на неколико пресека и рађена је искључиво кабловима са PVC изолацијом.

Електроенергетски систем у захвату плана потребно је реконструисати, проширити и модернизовати у складу са потребама оператора и конзума. Постојеће трафостанице 35/10kV као и 10/0.4kV потребно је реконструисати, заменити дотрајалу опрему и извршити повећање капацитета. Постојеће далеководе 35kV и 10kV у захвату плана потребно је каблирати, као и нисконапонску мрежу на деоницама које буду ометале изградњу нових објеката. Постојеће трафостанице 10/0.4kV које буду ометале изградњу нових објеката изместити на погоднију локацију у непосредној близини.

Неопходно је обезбедити да изградњу нових стамбених и пословних у потпуности прати изградња електроенергетских објеката одређивањем локација за изградњу нових трафостаница и коридора за каблове и далеководе до истих. Оријентационе локације планираних трафостаница приказане су на графичком прилогу, али се исте могу градити и на другим локацијама у складу са исказним потребама.

Телекомуникације

Подручје плана припада АТЦ "Златибор" која је повезана са надређеном централом у Ужицу дигиталним системом преноса преко оптичког кабла Ужице-Подгорица. Фиксна телекомуникациона мрежа предметног подручја састоји се од: аутоматске телефонске централе, дигиталног система преноса и подземне кабловске телефонске мреже која је смештена у објекту поште у центру насеља.

Већи део примарне мреже је изведен кабловима са ваздушно-папирном изолацијом и претплатничком петљом >1,5км што онемогућава широкопојасне сервисе са протоцима већих брзина. Извршена је њена реконструкција само у централној зони насеља. Разводна (секундарна) мрежа у великој мери не задовољава захтеве за поузданим степеном експлоатације и квалитетом преноса..

На територији Златибора присутни су сви оператори мобилне телефоније. Остварено је добро покривање насеља и околине нивоом сигнала довољним за неометано коришћење услуга (GSM, UMTS) како у објектима тако и на отвореном простору.

Потребно је извршити реконструкцију и проширење целокупне примарне тк мреже, а нарочито у средишњој и периферним зонама. уз замену постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа TK59 DSL и скраћењем пртплатничке мреже на 0,5 км што ће омогућити увођење нових широкопојасних услуга/сервиса.

Поред основних техничких услуга (аналогних тел. прикључака са постојећим сервисима) планира се примена нових дигиталних система преноса на бази xDSL технологије по постојећој и планираној приступној мрежи. Дигитална приступна мрежа треба да омогући пренос говорних сигнала, дигиталних сигнала података,

широкопојасних сервиса, triple play сервиса, а након увођења локалних централа класе 5 (NGN мрежа) обезбеди нове сервисе (VOIP и сл). Планира се увођење CLL технологије (мобилни-фиксни приступ). У циљу проширења приступне мреже планирана је децентрализација мреже изградњом нових комутационих мултисервисних приступних чворова (MSAN/DSLAM) и mIPAN (приступни чвор преко интернет протокола).

Повезивање нових комутационих чворова са телекомуникационом мрежом извести оптичким кабловима.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката.

На местима где су постојеће телекомуникационе инсталације угрожене изградњом планираних објеката изместити их на безбедно место. Измештање извршити тако да се обиђу површине планиране за будуће објекте.

Планирано је "увођење мобилних услуга заснованих на радио преносу". Сходно светским трендовима планира се интензиван развој мобилне телефоније у складу са законском регулативом која дефинише ову област. У том смислу, а у циљу бољег покривања и већег протока сигнала изградити потребан број базних станица за потребе мобилне телефоније.

Планира се развој КДС система у складу са захтеваним потребама и законском регулативом која дефинише ову област. Изградња КДС треба да омогућава коришћење низа услуга као што су: брзи интернет, кабловска ТВ, телеметрија, телемедицина, видео на захтев...

Планирана архитектура кабловског система треба да представља хибридную двосмерну мрежу са више хијерархијских нивоа. Планиране водове за потребе КДС изградити у коридору планираних и постојећих телекомуникационих водова телекомуникационе канализације. Планиране водове КДС постављати подземно у у профилима постојећих и планираних саобраћајница...

Термоенергетска инфраструктура

Постојеће инсталације гасоводне система у обухвату ПГР су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника $\varnothing 273$ mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор;
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Златибор“, $P_{ul}/P_{iz}=50/4$ bar, $Q=10\ 000\ m^3/h$, на кп. бр. 4469/2 КО Чајетина;
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Планирано је измештање ГМРС „Златибор“ на нову локацију у складу са развојним плановима ЈП „Србијагас“ и општине Чајетина, због оптималног коришћења простора у обухвату плана генералне регулације..

На локацији ГМРС „Златибор“, планирана је изградња мерно регулационе станице (МРС) „Златибор“ са карактеристикама: $P_{ul}/P_{iz}=16/4$ bar, $Q=10\ 000\ m^3/h$. На овај начин ће се транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar.

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

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

1.5. ПОДЛОГЕ И ПРАТЕЋА ДОКУМЕНТАЦИЈА

За израду овог ПДР-а биће коришћено следеће:

- Ортофото подлога, 10cm tiff
- Катастарско топографски план – израђен од стране геодетске радње "Ђенић " Чајетина

2.0. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

2.1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ЗЕМЉИШТА

Планско подручје налази се у периферној зони насеља Златибор, окусницу представља државни пут IB реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором која се пружа по правцу североисток-југозапад тако да се комплетан транзитни саобраћај и највећи део изворно-циљног саобраћаја обавља овом саобраћајницом.

Подручје плана на падинама северно од врха Главуца. Терен на коме се налази планско подручје, у морфолошком погледу је нагнут од истока и југа ка северозападу. Коте терена су од 970 m н.в. до 1007 m н.в. Тренутно је подручје плана неизграђено грађевинско земљиште, осим државног пута са изузетним потенцијалом за изградњу објеката који би туристички оплеменили и допунили насеље Златибор.

Земљиште које је обухваћено предметним планским документом је према облику својине јавно земљиште, делом Општине Чајетина, а делом Републике Србије. Према врсти права, на више од 98 % земљишта које је обухваћено предметним планом Општина Чајетина има право својине.

2.2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи, у поступку раног јавног увида ће се прибавити услови за израду предметног плана од надлежних комуналних организација. С тим у вези ће се верификовати и вредновати постојећа инфраструктура и предложити планска решења у складу са планираном наменом и капацитетима.

2.3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У саобраћајном смислу, локација је са широм околином повезана преко државни пут IB реда бр. 23 Београд - Ужице - Златибор - Нова Варош – Пријепоље - Бијело Поље – Подгорица -Црногорско приморје. Мрежа осталих саобраћајница није значајно развијена и недовољне је ширине, на којима је само одвијање саобраћаја посебно у зимским условима доста отежано.

2.4. ПРИРОДНА СВОЈСТВА ТЕРЕНА

Морфолошке и хидролошке одлике терена

Терен на коме се налази Планско подручје, у морфолошком погледу је нагнут од истока и југа ка северозападу. Коте терена су од 970 m н.в. до 1007 m н.в. Нагиби терена су мали, углавном око 7%, па и мање, у јужном и северном делу, а око 13% у источном делу Планског подручја, са микролокалним разликама, али генерално је терен у услогу од севера ка југу и истоку.

Геолошке карактеристике (на основу Аналитичко-документационе основе за ППО Чајетина, ЦИП, 2007.)

Део Златибора у зони планског подручја изграђен је од мезозојских стена серпентинита, карактеристичних за златиборско подручје. На целом подручју основу терена изграђује магматске стене ултрабазичне магме – серпентинити, који представљају чврсте и тврде стене, у природним условима стабилне, у површинској зони распадања могуће су појаве спирања, јаружања, одроњавања и клижења, поготово на стрмијим теренима (карактеристичним на планинском златиборском подручју), а с обзром да је терен Планског подручја малих и средњих нагиба, ове појаве нису запажене, али су могуће на стрмијем источном делу. Ово су слабо водопрпусне стене, у пукотинама и зонама површинског распадања формирају се плитке издани оскудне водом.

Генерално на златиборском подручју ултрабазичне магматске стене (*Se;се; сол; одl*) које се појављују као једре, масивне и ушкриљене стене. Заузимају највећи део истражног простора. Оне су издељене у блокове веома различитих димензија и облика. Услед издељености изгледају привидно усложени. Физичко-хемијско распадање у овим теренима створило је кору распадања дебљине од око 0,5-3м. Елувијална распадина задржала се само на заравњеним деловима терена док је на стрмим падинама потпуно однета и исталожена при дну падине. Пукотински системи знатно утичу на инжењерскогеолошке и хидрогеолошке карактеристике терена.

У овим стенским масама су услови за рад повољни и спадају у стабилне терене. При изради усека и засека мора се веома опрезно радити јер на необезбеђеним косинама може доћи до одроњавања. Једна од мера спречавања осипања и откидања стене је постављање заштитних мрежа. Код извођења подземних објеката свеже ископани серпентинити брзо и лако мењају приликом додира са ваздухом и променом температуре (стена се разлама, листа у ситније комаде и на крају обрушава). Према ГН-200 припадају V-VI категорији.

Сеизмолошке карактеристике

Према "Сеизмолошкој карти СФРЈ", размере 1:1.000.000. одређен је степен сеизмичког интензитета предметне локације за повратни период од 500 година, и он износи VIII° MCS скале.

Хидрогеолошке и хидролошке карактеристике

У зони Планског подручја терен је безводан, без површинских токова. Само после отапања снега и дуготрајних киша могуће је краткотрајно локално задржавање процедурних вода на терену, али се после пар дана горњи део терена оцеди, а воде гравитирају ка северу најнижим котама микродолина у паду.

Климатске карактеристике

Клима на Златибору је умерено – континентална и субалпска. Температурне разлике су минималне. Просечна годишња температура је 7,5 °С, а просечна дневна температура износи око 18°С. Најхладнији месец је јануар, са просечном температуром од око –

2,5°C, а најтоплији је август, са око 15°C. Највиша дневна температура је била 33,6 °C 1962. године, а најнижа -23,1 °C 1954. године. Зиме су дуге и хладне па су негативне температуре у априлу и октобру сасвим нормална појава. Има око 100 снежних дана погодних за скијање, а снежни покривач достиже висину од 60 цм. Снег пада од октобра до маја. Лета су умерено топла са свежим вечерима и ограничена на период јун - септембар; најтоплији дани су у јулу и августу. Јесен је топлија од пролећа.

Магла није честа, нарочито у централном делу, и ако се појави не задржава се дуго. Међутим дешава се да се облаци спусте ниско и прекрију планинске врхове, који су вишљи од 1.000 метара. Релативна влажност ваздуха варира у току дана. Максимална је око 7 часова, а минимална око 14.

Од ветрова најјачи и најчешћи су североисточни ветрови и дувају током целе године али су најјачи од октобра до маја. Они снижавају температуру. Југозападни и јужни ветрови обично дувају од јесени до пролећа и доносе топлије ваздушне масе. Број сунчаних сати у току године, просечно је 1827,7, максимално 2002,6.

2.5. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

Златибор представља осетљиво подручје изразитих еколошких вредности: шуме, вода, повољна ружа ветрова, који кумулативно и међузависно успостављају еколошку равнотежу која захтева много више од заштите појединачних природних елемената. Планско подручје се налази на истоку туристичког насеља Златибор и као такво има све еколошке карактеристике, још увек природне зоне, која је планирана за урбанизацију у складу са природном околином (спортско-рекреативне са компатибилним наменама становање са туризмом).

Стање квалитета воде и ваздуха

Водни ресурси Златибора су квалитетни, али вреди поменути нестручно коришћење истих и бесправно каптирање и нерегулисано одвођење отпадних вода, што утиче на калитет подземних вода на ширем подручју. Планско подручје није опремљено канализационом мрежом за отпадне нити атмосферске воде, а загађивање вода у овој зони тренутно није од значаја (изузев зоне државног пута где воде од падавина и отапања снега носе и загађења пореклом од саобраћаја).

На осталом делу планског подручја нема извора загађења вода.

Ваздух у насељу Златибор највише загађује саобраћај на саобраћајницама, као и продукти сагоревања чврстих и течних горива у котловима и индивидуалним ложиштима за грејање објеката у туристичком насељу на Златибору. Досадашња мерења квалитета ваздуха у зони насеља Златибор су показала да нема прекорачења граничних вредности за испитиване загађујуће материје (сумпор-диоксид, дим, азотни оксиди).

Стање земљишта, вегетације, пејзажа

Деградација земљишта у ширем окружењу предметне локације последица је више негативних фактора, углавном интензивне изградње и небриге о земљишту, било као природном ресурсу, било као елементу у простору који се мора уређивати и опремати. У пољопривреди, загађивање земљишта присутно је као последица неконтролисане примене вештачких ђубрива, пестицида и других агрохемијских средстава у циљу повећања приноса на ливадским и пашњачким површинама. Посебно неповољну околност може проузроковати повећана концентрација нитрита у земљишту, што се може неповољно одразити и на квалитет подземних вода. Услед саобраћајних активности, у непосредној околини саобраћајница и на путном земљишту, присутне су повећане концентрације олова у земљишту услед таложења честица које емитују моторна возила. Такође, бележи се и незнатно повећани садржај салинитета у земљишту, што је последица посипања коловоза (мешавина индустријске соли и ризле) у зимским месецима. Велики проблем представљају и активности на изградњи нових и

проширењу постојећих путних праваца на којима се не врши санација и ревитализација деградираних земљишта. Земљиште у ширем окружењу угрожено је и загађивањем отпадних вода, као и процеђивањем вода са постојећих сметлишта комуналног и индустријског отпада.

Земљиште у зони планског подручја је значајно бољег квалитета јер је зона изван главних саобраћајница, није угрожена бесправном изградњом, а ни не користи се за интензивну пољопривредну производњу.

Природни пејзаж целе зоне Туристичког насеља Златибор је у знатној мери измењен изградњом туристичких, стамбених и других објеката. Планско подручје конкретно није досада урбанизовано и још увек има одлике природног пејзажа карактеристичног за Златиборску површ на којој се пространи пашњаци смењују са углавном четинарским шумама.

Стање буке

Доминанти извори буке у окружењу свакако су саобраћај на постојећим друмским комуникацијама, туристички и угоститељски објекти на Златибору, разне манифестације и скупови које окупљају велики број људи током туристичке сезоне, односно грађевински радови приликом изградње супраструктурних и инфраструктурних објеката.

3.0. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

3.1. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ НА ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Основни принципи на којима се заснива планирани концепт уређења предметног простора су:

- провера просторних могућности за реализацију планираних садржаја;
- усклађивање планираних интервенција са условима ЈКП-а и надлежних институција,
- унапређење планираног саобраћајног решења и усклађивање са фактичким стањем и нивелационим условима који су одређени природним нагибом терена,
- унапређење комуналне и саобраћајне инфраструктуре и нивоа комуналне опремљености као и повећање конкурентности простора;
- обезбеђење услова заштите животне средине.

3.2. ПРОСТОРНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРЕДЛОЖЕНОГ РЕШЕЊА

Предложени концепт организације планираних намена и развоја овог простора је, полазећи од анализе постојећег стања, условљености из плана вишег реда и важећег Закона о планирању и изградњи, заснован на усклађивању започетих, реализованих и планираних промена на овом простору. Предвиђа се да се шире подручје даље развија као зона туристичких и рекреативних садржаја у функцији насеља Златибор. Због тога се планирају нове саобраћајнице и пешачке стазе.

Табела 2: Структура основних намена у обухвату ПДР-а:

Намена	Планирана	Процент.
	Површина (ha)	заступљеност (%)
Земљиште јавне намене		
Саобраћајне површине и саобраћајнице	0,91	75,9

Зона кружнераскрснице на државном путу	0,30	24,1
Земљиште остале намене		
-	-	
Укупно	1,21	100%

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

4.1. ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Земљиште у обухвату Плана планирано је као уређено грађевинско земљиште. На предменом простору је планирано земљиште јавне намене: саобраћајне површине

4.2. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.2.1. Саобраћајне површине

Саобраћајно решење је у складу са планираним наменама. Окосница је државни пут I Б реда број 23. Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором. Регулациона ширина ове саобраћајнице мин је 20,0м. У оквиру регулације је коловоз ширине 7,0м +3,5м (три саобраћајне траке по 3,5м) и обострани тротоари ширине 2,0м са зеленим појасом промењиве ширине. Са ове централне саобраћајнице се на кружном току одвајају улице нижег реда којима је обезбеђен прилаз комплексима различите намене и прилази појединачним парцелама. Регулациона ширина саобраћајнице која води према насељу „Сирогојно“ је 11м коловоз ширине 7,0м (две саобраћајне траке по 3,5м) и обострани тротоари ширине 2,0м. Саобраћајница која од кружног тока води до Улице спортова је 8,7м коловоз ширине 5,5м (две саобраћајне траке по 2,75м) и обострани тротоари ширине 1,6м. Прилази до појединих парцела се могу планирати у ширини од мин 3,5м.

Саставни део елабората за Рани јавни увид су и:

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

4. ИЗВОД ИЗ ПГР-а.....	1: 2500
5. ПОДАЦИ О СВОЈИНСКО ПРАВНОМ СТАТУСУ ЗЕМЉИШТА.....	1: 2500
6. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА.....	1: 1000
7. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА	1: 1000

ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје кружног тока
- Регистрација ЈУГИНУС ДОО
- Лиценца одговорног урбанисте

* * *

*