

## УВОД

Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (у даљем тексту „Плана“), представља нови „пречишћени“ документ са истом границом обухвата у оквиру које се су извршене измене текстуалног и графичког дела **основног** Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (Сл.лист Општине Чајетина бр. 2/2012, 4/2016, 2017, 4/2017, 8/2017, 18/2019, 3/2020 и 4/2020), у складу са Пројектним задатком Наручиоца (општина Чајетина) .

Основни разлози за доношење Измена Плана су:

- измена саобраћајног решења, уз предлог нових и корекције постојећих траса сабирних улица, као и предлог решења обилазнице насељеног места Златибор;
- измена намене површина у складу са стањем на терену
- дефинисање правила за спровођење Плана у деловима у којима постоји детаљна планска разрада .
- преиспитивање основних урбанистичких параметара у Правилима грађења.
- имплементирање исправки техничких грешака.

## 1.0 ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Овим планом уређују се и дефинишу планска решења у насељу Златибор која се односе на: рационално и одрживо коришћење земљишта, саобраћајна решења, мрежу линијских комуналних инфраструктурних система, правила регулације и парцелације, правила изградње објеката, заштиту природних и непокретних културних добара, разграничење површина јавних и осталих намена као и мере заштите животне средине.

Промене које су се догодиле у простору насеља Златибор у претходном периоду у погледу: нове изградње, просторних конфликта и демографске промене, условиле су потребу да се насеље Златибор урбанистички регулише и уреди измењеним и допуњеним планом генералне регулације.

### 1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Скупштина Општине Чајетина донела је Одлуку о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза (број: 02-59/2020-01, од 27.08.2020.године). Саставни део Одлуке је и Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана на животну средину.

**ПЛАНСКИ ОСНОВ** за израду Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза је Просторни план општине Чајетина ("Сл. лист Општине Чајетина" бр. 10/2010) .

**ПРАВНИ ОСНОВ** је Закон о планирању и изградњи (" Службени гласник РС", бр.72/09, 81/09-испр.,64/10-одлука УС,24/11, 121/12, 42/13, одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 31/19, 37/19, 9/20 и 52/21) и Правилник о

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/19).

## 1.2. ГРАНИЦЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница плана дефинисана је Одлуком о изради (бр.02-19/2019-01 од 21.02.2019.) и износи око **1467,64**ha.

У обухвату измене Плана, планирано грађевинско подручје заузима површину од око **1426,48** ha.

Границе плана уцртане су у свим графичким прилозима, а посебно је дата Графичким прилогом бр.2 – Катастарско топографски план са границом обухвата плана, P=1:5000.

### 1.2.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата по катастарским парцелама:

У обухвату овог плана чја са којима се граничи I фаза Плана:

1328/1, 1328/2, 1328/5 (пут), 1328/4, 1346/5, 1346/4, 1346/3, 1346/2, 1347, 1348, 1367/2, 1367/3, 1367/4, 1367/5, 1372/1, 1373, 1372/2, 1374, 1377, 1399, 1398/1, 1398/3, 1400, 1401, 1403, 1408, 1407, 1405, 1472 (пут), 1507/3, 7361/1, 7310/17 (део), 1541/1, 1541/2, 1570/2, 1568/1, 1570/3(пут), 1570/1, 1569/3, 1553/1 (део), 1594, 1599/1, 1592, 1591, 1580, 1579/1, 1801/1, 1801/3, 1798/1, 1800, 4398/1, 1799, 4398/1, 4398/4, 4398/2, 4398/3, 4395/3, 4395/2, 4395/1, 1798/3, 4394, 4382/1 (део), 4407, 4408/2, 4410/1, 4410/4364/2, 4363, 4362, 4357, 4358, 4350/3, 4750/2, 4364/1, 4350/1, 4346, 4341, 4340/4, 4340/3, 4340/2, 4340/1, 4332, 4331, 4321, 4194, 4193, 4152/1, 4152/2, 4152/3, 4163, 4165/1, 4166 (пут), 4167, 4168/1, 4169, 4170/2, 4170/1, 4171/2, 4172/2, 7326/1 (пут), 4084/1, 4086, 4087/1, 4087/2, 4095, 4104/1, 4106, 3987/1, 4792, 4794, 4795, 7345 (пут), 4675/1, 4675/4, 4676/5, 4676/4, 4676/3, 4676/8, 4676/7 (пут), 4676/9, 4692/1, 4694/1, 4694/6, 4631 (пут), 4630, 4629/3, 4629/4, 4629/5, 4629/6, 4629/1, 4629/2, 4628/3, 4628/2, 4628/1 (пут), 4628/7, 4628/6, 4628/5, 4628/4, 4627/2, 4627/3, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4627/7, 4627/1, 4626/1, 4626/2, 4625, 7353 (пут), 4590/2 и 4594/1, све парцеле КО Чајетина.

3881, 3872/1, 3879, 3865, 7310/10 (део), 7010/1, 7343/1 (пут), 4605/1, 7341/2, 4590/2, 3854 (пут), 3869 (пут), 3824, 3822, 3823, 3821, 3352, 3350, 3348/3, 3987 (пут), 2814, 2801, 2802, 2803, 3981 (пут), 3144, 3368, 3372, 3384 (пут), 3373, 3374/1, 3375/2, 3375/1, 3374/2, 3346, 3565, 3563, 3562, 3729 (пут), 3561, 3560, 3559, 3355/4 и 3990 (пут), све парцеле К.О.Бранешци .

Списак катастарских парцела унутар подручја са којима се граничи I фаза плана:

1333/1, 1329, 4535/42, 4535/25, 4353/159, 1368/5, 1368/2, 1368/3, 1368/4, 1368/1, 1369, 1371/1, 1371/2, 1371/2, 1371/3, 1371/4, 1371/5, 4518/2, 4518/1, 1402/2, 1402/3, 1402/1, 1475, 1474, 1473/1, 1473/2, 1478/1, 1483/1, 1484, 1472 (пут), 1487, 1488, 7324 (пут), 1505/1, 7310/17, 7357, 4400/4, 4400/3, 4401/1, 4402/6, 4402/7, 4402/8, 4402/1, 4406, 4411, 4412, 4417, 4410/2, 4418/5, 4361, 4359, 4360/1, 4360/2, 4356, 4354, 4353, 4351, 4349, 4347/1, 4347/2, 4336, 4333, 4334/1, 4330, 4322, 4320, 4215, 4209, 4208, 4207, 4205, 4210, 4197, 4195, 4151/1, 4141, 4140, 4136, 4164, 4131/5, 4130/1, 4130/2, 4129, 4128/1, 4127, 4126, 4125, 4124/1, 4093/1, 4093/2, 4093/3, 4094, 4109/3, 4108/3, 4108/2, 4108/1, 4112, 4114, 4261, 4263, 4657, 4658, 4671/2, 4673, 4666/1, 4669, 4666/2, 4674 (пут), 4624/3, 4624/19, 4624/29, 4624/28, 4631 (пут), 4624/10, 7002/2, 7344/2 (пут), 7002/1, 4618, 7310/10, 7310/9, 4617/1, 7343/1 (пут), 4614/1, 4607, 4607/1, 7342 (пут), 4595, 4594/3, 4606, 4597, 4598, 4594/2,

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

4594/3, 7358 (пут), 4590/19, 4588/2, 7358 (пут), 4590/8, 4589/2 (пут), 4587/2, 4586/36, 4586/369 и 4586/254 катастарске парцеле које припадају К.О.Чајетина. 4586/467, 3822/4, 3975, 3924, 3918/6, 3918/8, 3894/8, 3894/10, 3897/13, 3894/9, 3897/16, 3893/1, 3893/2, 3889/2, 3888/1, 3883/5, 3883/1, 3868, 3869/1, 3867/2, 3866/2, 3866/1, 3866/3, 3863 (пут), 3825, 3826, 3827, 2828/2, 2828/1, 3829, 3830, 3831, 3855, 3837, 38378, 3841, 3842, 3845, 3846/1, 3846/2, 3864, 3354, 3353, 3989 (пут), 3386, 3383, 3382/2, 3382/1, 3382/3, 3356/1, 3350/2, 3352/1, 3357//1, 3357/2, 2817, 2818/1, 2818/2, 2819/1, 2819/2 (пут), 2819/3, 2819/4, 2819/5, 2819/6, 2819/7, 3987, 2818/7, 3364/3, 3364/2, 3364/1, 3364/4, 3368, 3366/1, 3366/2, 3376, 3588, 3587, 3586, 3583, 3580/2, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3649/1, 3649/2, 3648/1, 3648/2, 3654/2, 3654/3, 3661, 3685/2, 3729 (пут), 3726, 3727, 3728, 3730/3, 3730/6 (пут), 3730/1, 3730/2, 3730/3 и 3734 катастарске парцеле које припадају К.О.Бранешци.

Површина обухвата плана износи **1467,64** ha.

### **1.2.2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Грађевинско подручје заузима 97,0% обухвата Плана, односно **1426,48 ha**. Свега 3,0% обухвата Плана, чини ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ, ван грађевинског подручја, површине **41,16 ha**. То су углавном постојеће шуме у северном делу обухвата.

### **1.3. ПОДАЦИ И УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

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

### **1.4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

За израду Плана коришћене су следеће расположиве подлоге:

- Дигитални катастарски план достављен од РГЗ Службе за катастар непокретности - Чајетина (број 955-137-8/2021 од 06.01.2021.);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 10cm величина пиксела);
- Ортофото план (епоха снимања 2010. година, 40cm величина пиксела);

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

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

#### **1.5.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 10/2010)**

##### **Пројекција становништва**

У првој варијанти пројекције становништва, претпоставка је да се у периоду до 2025. године настављају испољене негативне демографске тенденције. Претпостављено је да ће фертилитет у 2021. години износити 1,6 деце по породици. Пројектована стопа раста за цео период је -0,2%. Према другој варијанти одрживог привредног развоја, очекује се да ће додатним инвестиционим улагањима доћи до механичког прилива радно способног становништва. Према овој варијанти претпоставља се благи пораст броја становника од 0,08%.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

### **Мрежа насеља**

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

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

Диференцијација за насеље Златибор, предвиђа издвајање главног центра (простор око језера), локалних центара (Палисад, Чоловића брдо и Зова - Око) и излетничких пунктова (три локације на Оку и у насељу Зова).

#### **ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И УСЛУЖНЕ ДЕЛАТНОСТИ (део В 4.1)**

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

Образовање – Планирна је обнова школских објеката, обезбеђивање пратећих објеката физкултурне сале и терена, неискоришћене капацитете школа пренаменити у школе у природи или летње еко – кампове, размотрити могућност отварања средње школе у насељу Златибор и нове основне осмогодишње школе према потреби.

Здравство – Планирана је изградња Здравствене станице у насељу Златибор, здравствене амбуланте са апотеком у центру Чоловића брдо, постојеће објекте Дома здравља, института, амбуланти одржавати на задовољавајућем нивоу уз могућност отварања средње школе у насељу Златибор.

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

Наука и истраживање – у близини метеоролошке станице планирати Станицу за мониторинг животне средине.

Објекат МУП-а у насељу Златибор изместити на погоднију локацију. Планиран је објекат Отворена кућа „Златибор“ – вишенаменског карактера.

#### **КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ (део В 4.3.)**

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

У насељу Златибор планира се задржавање постојеће пијаце до реализације вишенаменске пијаце за снабдевање пољопривредно-прехранбеним производима и производима друге врсте. Комплекс је планиран као затворени објекат у склопу новог центра.

### **Туризам**

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

Планирано је укључивање ваздушне бање Златибор у систем признатих међународних лечилишта што би се постигло у приоритетној фази изградњом

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

модернизованих смештајних капацитета, са организовањем свих облика активне рекреације уз редовно организовање домаћих и међународних семинара и програма.

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

### **Друмски саобраћај**

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

На простору између Златибора и Бранешаца постоји низ насеља разбијеног типа чија је међусобна комуникација отежана због непостојања адекватне путне мреже. Из ових разлога јавља се оправдана потреба за изградњом новог путног правца од Златибора преко Ока до Бранешаца, чиме би степен саобраћајне везе био на знатно већем нивоу.

Аутобуска станица - Решавање проблема станице међуградског саобраћаја у насељеном месту Златибор обухват измештање и изградњу аутобуске станице Златибор одговарајућих капацитета. Постојећа локација је неповољна због непостојања одговарајућег простора за смештај станице која би садржала све потребне техничко - технолошке операције, смештена је уз саму пешачку зону. Измештањем аутобуске станице са постојеће локације на простор уз ДП I реда на позицији улаза у насеље омогућила би се изградња комплекса аутобуске станице површине 2,60 ha са одговарајућим паркинг простором.

Стационарни саобраћај - За смештај путничких возила на територији насеља Златибор планира се изградња паркинг простора капацитета 100 - 200 паркинг места на локацијама уз спортско - рекреативни комплекс Обудовица и Центар насеља и на локацији уласка у насеље са планиране петље.

Пешачки саобраћај - На правцу од Чајетине до насеља Златибор потребно је успоставити пешачку стазу која би почињала у близини школе у Чајетини и без укрштања са ДП 1 повезивала ова два насеља.

### **Инфраструктура**

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

Планира се проширење резервоарских простора на мрежи водовода који снабдева насеље Златибор: резервоар Караула 1500m<sup>3</sup> и резервоар Јеврејско брдо

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

300м3. Планирана је изградња централног постројења за пречишћавање санитарних отпадних вода за насељено место Златибор.

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

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

#### **Непокретна културна добра**

Планом су дефинисани општи циљеви заштите непокретних добара уз посебан осврт на презентацију и заштиту културног пејзажа Златибора као јединствене природне и културне целине. Евидетнирана непокретна културна су Целина Краљева вода и Целина Палисад.

### **1.5.2. ИЗВОД ИЗ РПП ЗЛАТИБОРСКОГ И МОРАВИЧКОГ УПРАВНОГ ОКРУГА („Сл. гласник РС“, бр. 1/2013)**

Обухват плана се налази у западном делу РПП Златиборског и Моравичког управног округа, на развојној осовини II реда уз постојећи ДП I реда, у потенцијалној секундарној агломерацији града Ужица.

#### **Заштита и коришћење природних ресурса (део III 1.1.2 Концепција заштите и коришћења природних ресурса)**

Обухват плана припада делом рејону воћарско – повртарске производње и пашњачког сточарства (Чајетина) са производним усмерењем на: говедарство месно – млечног типа и овчарство месног типа, за пласман живе стоке, меса, млека и прерађевина за масовну потрошњу (индустријске млекаре и кланице). Приоритетно је укрупњавање и опремање фарми објектима за силажу и безбедно одлагање стајњака, мелиорација и заштите ливада и пашњака;

Део планског обухвата (Златибор) представља рејон усмерен на заштиту биодиверзитета – подручје заштићених добара и еколошки значајних подручја;

#### **Развој становништва, мреже насеља и јавних служби (део III 2.1.1 Пројекција кретања становништва)**

До 2025. године у Општини Чајетина очекује се благи пад становника (4%), а оквирна пројекција становништва предвиђа за општину Чајетина укупно 15000 становника. За изнете процене могућа су одступања уколико дође до значајнијег социо – економског развоја.

#### **Мрежа центара и насеља (део III 2.1.1)**

Регионални просторни план предвиђа вишестепену хијерархију центара у мрежи насеља. У првој хијерархијској равни су регионални центри Ужице и Чачак, у другој хијерархијској равни су субрегионални центри Горњи Милановац и у одређеној мери Пријепоље и Пожега.

Општински центар Чајетина се налази у трећој хијерархијској равни, док је за насеље Златибор планирано да се развија као микроразвојни центар са специфичним функцијама.

### **Просторна организација индустрије (део III 2.1.1.3)**

Концепција развоја привреде предвиђа развој Чајетине као општинско привредно – индустријског центра. Препорука за изградњу индустријских зона је да се формирају на неразвијеном и девастираном подручју и то у Чајетини је предвиђено формирање укупно 3 привредне зоне. Планирана површина две гринфилд зоне је 324,40ha (Бранешко поље и Шљивовица) и једне мешовите (гринфилд/браунфилд) зоне површине 5,1ha (Индустријска зона у Чајетини).

### **Просторна организација туризма и уређење туристичких и рекреативних простора (део III 2.1.1.3)**

Планско опредељење је да се делови туристичких дестинација, као и други туристички простори, плански организују преко туристичких рејона у којима се може формирати интегрална туристичка понуда (до доношења акта о утврђивању туристичке регије у складу са Законом о туризму). Простор Златиборско и Моравичког управног округа плански је диференциран на четири туристичка рејона по принципу просторно-технолошких целовитих функционалних целина са једнаест целовитих међусобно интегрисаних комплекса туристичке понуде и плански рангиран на туристичка места (до доношења акта о одређивању туристичких места у категорије од I до IV у складу са Законом о туризму)

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

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

### **Инфраструктурни системи (део III 2.1.1.5)**

#### **Саобраћај**

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

#### **Водопривреда**

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

#### **Енергетика**

У обухвату плана се налазе две ТС 220 kV. Планирана је изградња нове ТС 220kV ван насеља Златибор у близини Бистрице.

Планиран је наставак изградње разводног гасовода транзитног карактера ка Црној гори радног притиска изнад 50bara.

#### **Заштита природе**

Планирана је заштита и формирање Парка природе Златибор који се у обухвату ПГР Златибор налази у северозападном делу плана. У области третмана комуналног отпада опредељење је удруживање у систем регионалне депоније Дубока – Ужице.

### **Смернице за израду планских докумената и друге развојне документације за подручје Регионалног просторног плана**

РПП Златиборског и моравичког управног округа предвиђа израду простора обухваћеног ПГР Златибор Просторним планом подручја посебне намене

туристичке дестинације Златибор – Златар (са сливним подручјем акумулација Кокин Брод и Врутци).

### **1.5.3. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ („Сл. гласник РС“, бр. 80/2010);**

#### **Природа, еколошки развој и заштита (део V )**

Простор ПГР Златибор у Просторном плану РС у делу природа, еколошки развој и заштита евидентиран је као високопланинско подручје (са средње планинским окружењем) од националног значаја.

#### **Елементи животне средине (део V 1.2.1)**

Туристички центар Златибор евидентиран је као подручје угрожене животне средине (са повременим прекорачењем граничних вредности и туристичке зоне са прекомерним оптерећењем простора). За ова подручја се планира спречавање даље деградације животне средине као ограничавајућег фактора развоја. Подручја квалитетне животне средине (шумска подручја, ливаде и пашњаци, туристичке зоне контролисаног развоја) треба резервисати и чувати од загађења из стратешких разлога.

#### **Заштита и одрживо коришћење природног наслеђа (део V 1.3.2)**

У наредном периоду, а на основу претходних истраживања и валоризације биће дефинисани статус, просторни обухват и режими заштите за Златибор. У циљу јачања прекограничне сарадње РС у области заштите природе, у наредном периоду Златибор има посебан значај у оквиру кластера заштићених подручја дефинисаних EMERALD мрежом, који представљају основу националне еколошке мреже и европске еколошке мреже NATURA 2000.

#### **Заштита и унапређење предела (део V 1.3.4)**

Златибор је у ППРС препознат као простор у којима је квалитет предела и физичке структуре насеља Златибор од посебног значаја за развој.

#### **Просторни развој туризма и однос према заштити (део V 3.1.5)**

Евидентирано је занемаривање социјалних садржаја туризма, посебно рекреације и спорта. Недостају садржаји високе туристичке понуде (гольф терени и сл). Недостатак регионалног функционалног структурирања ће се превазићи формирањем туристичких кластера са целовитом сродном туристичком понудом и посебних туристичких простора у оквиру кластера. Златибор се издваја као примарна туристичка дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде: Дрина – Тара – Златибор.

#### **Регионална приступачност (део V 3.2.1)**

Приступачност простора Златиборске области према густини путне и железничке мреже, времена до тржишта и просечног времена путовања до најближих регионалних центара оцењена је испод просека (8 – 10 комбинованих индикатора).

Према предложеним стратешким приоритетима Златиборска област претрпеће значајне позитивне ефекте у погледу доступности услед реализације активности на државном путу I реда, (изградња аутопута, Е-763) део руте 4 (SEETO): Београд - Чачак - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница (Дуга пољана) - Бољаре (граница са Црном Гором) и активности на постојећем државном путу I реда (коридору аутопута, Е-761) Појате - Крушевац - Краљево - Чачак и даље Пожега - Ужице - Котроман (граница са Босном и Херцеговином) (Е-761);

#### **Коришћење обновљивих извора енергије**

Златиборска зона је препозната као погодна зона са потенцијалима енергије ветра за изградњу ветроелектрана.



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

Подручје Плана налази се у средишњем делу територије општине Чајетина. Обухвата делове КО Бранешци и КО Чајетина, укупне површине 1467,64ha. У обухвату плана налазе се државни путеви IB реда бр. 23 Појате - Крушевац - Краљево - Чачак - Пожега - Ужице - Чајетина - Нова Варош - Пријепоље - државна граница са Црном Гором и државни пут IIБ реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семегњева.

### 1.6.1. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

#### Опште карактеристике простора

У геоморфолошком погледу, подручје Плана и непосредног окружења карактерише заталасана висораван, са средње високим планинама. Издваја се планина Златибор и врх Торник (1496 мнм). Хидрографску мрежу чини поток Обудојевица који се улива у језеро.

Клима овог подручја припада умерено-континенталном типу, са утицајем планинске климе, која се карактерише оштрим зимама и прохладним летима. Количине падавина су релативно мале са годишњим просеком око 990 mm. Климатске карактеристике представљају погодност за развој зимског и летњег туризма.

Простор је покривен травнатим покривачем, пашњацима, ливадама, њивама и шумом. Богатство и разноликост флоре и фауне карактерише читаво подручје.

Геолошку грађу чине бројне литостратиграфске јединице, сложене унутрашње грађе и међусобних односа.

Идентитет подручја представља препознатљив предео и карактеристични, аутентични пејзажи.

#### **Инжењерско геолошке и хидролошке карактеристике простора**

На основу добијених резултата истраживања, извршена је геотехничка рејонизација терена у погледу подобности и ограничења. Основни критеријуми су: стабилност терена, носивост, угроженост од подземних и површинских вода, лежишта грађевинског материјала и минералних сировина. Подручје Измене Плана припада **геотехничком рејону III** кога карактерише планински терен, са надморским висинама које се крећу од 800-1300 m. Нагиби терена су велики, а могу бити већи и од 20°. Овај рејон је изграђен од комплекса седимената дијабаз-ројначке формације, комплекса ултрабазичних и базичних магматских стена јурске старости, комплекса вулканогено-седиментних стена тријаске старости, комплекса плутонита миоценске старости и комплекса метаморфних стена карбонске старости.

Стање природне средине подручја Измене Плана је такво да представља значајан развојни потенцијал овог подручја. Карактеришу је добри услови за здрав живот, туризам, планинску и брдску пољопривреду (сточарство, воћарство и др.). Ово подручје карактеришу нешто тежи морфолошки услови за успостављање комуникација. Ово подручје је недовољно истражено за потенцијална рудна налазишта.

На простору у обухвату овог плана, Министарство рударства и енергетике, Сектор за геологију и рударство одобрио је:

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Сагласност на пројекат одрживог коришћења природних ресурса подземних вода							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Датум издавања	Y коорд.	X коорд.
E-130	Општина Чајетина	Чајетина	Извориште Краљев Трг на Златибору, Бунар ИЕБТ-1/11, општина Чајетина	Питка вода	25.11.2014.	7395637,00	4843290,000
						7395614,00	4843335,000
						7395638,00	4843314,000
						7395654,00	4843315,000
						7395660,00	4843300,000
E-64	ХТП Олимп доо	Чајетина	Простор ХТП Олимп на Златибору, (ИЕБО-1/09), општина Чајетина	Подземне воде	16.12.2011.	7396120,00	4843300,000
						7396165,00	4843445,000
						7396335,00	4843400,000
						7396285,00	4843300,000
E-63	Interchem-Nim doo	Чајетина	Извориште Хемел на Златибору, општина Чајетина	Подземне воде	25.11.2011.	7394579,00	4844942,000
						7394677,00	4844941,000
						7394702,00	4844926,000
						7394648,00	4844740,000
						7394479,00	4844748,000

Истражна поља							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Период трајања	Y коорд.	X коорд.
V-1400	ХТП Олимп доо	Чајетина	Извориште хотела Олимп, општина Чајетина	Подземне воде	31.5.2021 – 31.5.2023.	7396159,000	4843450,000
						7396254,000	4843426,000
						7396313,000	4843410,000
						7396359,000	4843398,000
						7396506,000	4843397,000
						7396506,000	4843039,000
						7395975,000	4843040,000
						7395978,000	4843269,000
V-1356	ЈКП Водовод Златибор	Чајетина	Извориште насеље Златибор, општина Чајетина	Питка вода	22.3.2021 – 22.3.2023.	7396120,000	4843320,000
						7395875,000	4843235,000
						7395880,000	4843505,000
						7396175,000	4843500,000
						7396120,000	4843320,000

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

V-1534	VSV Ing doo Beograd	Чајетина	Izvorište Sara na Zlatiboru, opština Čajetina	Питка вода	28.11.2022.	7396266,000	4843690,000
						7396478,000	4843559,000
						7396413,000	4843469,000
						7396258,000	4843448,000
						7396190,000	4843495,000
						7395194,000	4843580,000
V-1530	Стан Пројект доо Београд	Чајетина	Извориште предузећа "Стан Пеојект доо Београд" на Златибору, општина Чајетина	Питка вода	23.1.2023 – 23.1.2025.	7395942,000	4842965,000
						7396144,000	4842971,000
						7396193,000	4842773,000
						7395956,000	4842744,000
V-1200	Иконић доо	Чајетина	Извориште насеље Златибор, општина Чајетина	геотермална енергија	27.11.2019 – 27.11.2021.	7396180,000	4843450,000
						7396180,000	4843620,000
						7396540,000	4843620,000
						7396360,000	4843410,000
<b>Експлоатациони простор</b>							
Број поља	Назив предузећа	Општина	Локалитет	Тип воде	Период трајања	Y коорд.	X коорд.
EPR-31/21	Teikom doo	Чајетина	Извориште у кругу хотела Букег на Златибору, општина Чајетина	питка вода	14.5.2021 – 14.5.2026.		

Оверене резерве						
Назив објекта	Назив предузећа	Локалитет	Извориште	Y коорд.	X коорд.	
ИЕБТ-1	Teikom doo	Златибор	Теиком	7395910	4842906	
ИЕБТ-2	Teikom doo	Златибор	Теиком	7395877	4842949	
HEMEL-1/09	INTERCHEM - HIM DOO JAGODINA	Златибор	INTERCHEM-HIM	7394640	4844930	
IEBT-1/11	OPŠTINA ČAJETINA	Златибор	KRALJEV TRG	7395623	4843316	
B-1	LATINKA JEREMIĆ UR KEDAR I ZLATIBOR	Златибор	KEDAR 1	7395875	4843669	
IEBO-1/09	HTP OLIMP ZLATIBOR	Златибор	HTP OLIMP	7396182	4843360	

## 1.6.2. ДЕМОГРАФСКИ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

### ДЕМОГРАФСКИ РАЗВОЈ

Резултати демографских токова могу се сагледати као процеси у годинама пописа становништва.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

УПОРЕДНИ БРОЈ СТАНОВНИКА

Табела: 1

Подручје	Укупан број становника					
	Пописи становништва			Попис 2011.	индекси броја ста.	
	1981.г.	1991.г.	2002.г.		2002/1991	2011/2002
Општина Чајетина	17.098	15.905	15.628	14.745	-277	-883
ПГР Златибор	1.237	1.668	2.344	2.821	676	477
Остала насеља	15.861	14.237	13.284	11.924	-953	-1.360

Извор податка – Упоредни преглед броја становника - РЗС Београд

Општина Чајетина у посматраном периоду бележи пад становника, док насеље Златибор, карактерише демографски раст за 1.584 становника у периоду од 1981. до 2011. године, тачније са 1.237 становника на 2.821 становника.

**Старосна структура**

Старосна структура становника не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе, као на пример потребе о броју предшколских установа, основних школа, броја потребним радних места за нове нараштаје који улазе у активно животно доба, указује на потребе у улагања у структуру здравствене заштите итд.

**ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПРЕДХОДНИМ ПОПИСИМА**

Табела: 2

Подручје	Годи на	Укупн о	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Златибор	1991.	1.684	78	81	288	95	108	867	70	97
		100%	4,6%	4,8%	17,1%	5,6%	6,4%	51,5%	4,2%	5,8%
ПГР Златибор	2002.	2.344	60	63	322	136	170	1.245	90	258
		100%	2,6%	2,7%	13,7%	5,8%	7,3%	53,1%	3,8%	11%

Извор података – Пол и старост пописи 1991. и 2002.– РЗС Београд

**ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПОПИС 2011.ГОД.**

Табела: 3

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
Општина Чајетина	14.745	372	377	1.299	584	903	6.987	1.036	3.187
	100%	2,5%	2,5%	8,8%	4%	6,1%	47,4%	7%	21,6%
ПГР Златибор	2.821	86	88	275	113	208	1.437	210	404
	100%	3%	3,1%	9,7%	4%	7,4%	51%	7,4%	14,3%
Остала насеља	11.924	286	289	1.024	471	695	5.550	826	2.783
	100%	2,4%	2,4%	8,6%	3,9%	5,8%	46,5%	6,9%	23,3%

Извор података – Пол и старост попис 2011.– РЗС Београд

Економски смисао оваквог груписања становништва лежи, пре свега, у проналажењу извора радне снаге с једне и утврђивању укупног потрошачког становништва с друге стране. У демографском погледу старосна структура представља важан чинилац у кретању становништва, служи за анализу постојећег становништва и статистичка предвиђења.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

На основу индикатора демографске старости, становништво у захвату ПГР Златибор, сврстава се у 5 стадијум – демографска старост.

**Промена броја и просечна величина домаћинства**

Промене броја домаћинства на планском подручју, које су од значаја за изградњу бројних насељских садржаја – станова, комуналних система, нових радних места, условљене су променом укупног броја становника и раслојавањем домаћинства.

Просечна величина домаћинства смањивала се од пописа до пописа, 1991.г. 3,1 члана, по попису 2002.г. 2,9 члана и по последњем попису 2011.г. 2,8 члана.

КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА ПО ПОПИСНИМ ПЕРИОДИМА ОД 1991.-2011.г.

Табела: 4

Подручје	Број домаћинства			Апсолутно повећање		Просечна величина домаћи.			Број станова		
	1991.	2002.	2011.	1991/2002	2002/2011	1991.	2002.	2011.	1991.	2002.	2011.
ПГР	540	807	1.019	240	212	3,1	2,9	2,8	1.653	3.126	6.347

ДОМАЋИНСТВА ПО БРОЈУ ЧЛАНОВА

Табела: 5

Подручје	Укупан број домаћинства	са 1 чланом	2	3	4	5	6 и више
ПГР Златибор	1.019	235	275	164	248	52	45
		23%	27%	16%	24,3%	5%	4,4%

Извор податка – Домаћинства према броју чланова - Попис 2011.г. - РЗС Београ

По попису 2011. године, на подручју плана генералне регулација доминатна су двочлана (27%) и четворочлана домаћинства по (24,3%), трочлана (16%).....

РЕЗИМЕ БАЗНОГ ПЕРИОДА

Табела 6

<b>1. Демографски показатељи</b>	
Укупан број становника по попису 2011.	2.821
Укупан број становника по попису 2002.	2.344
Укупа пад – стопа пада/пораста	477
<b>2. Индикатори демографске старости</b>	
Просечна старост становништва Попис 2002.	41,1
Млади до 20 година	16,8
Млађи од 40 година	47,6%
Старији од 60 година и више	21,7%
Индекс старења	0.71
Стадијум демографске старости	V стадијум-демографска старост
<b>3. Домаћинства</b>	
Укупан број домаћинства попис 2011.г.	1.019
Просечна величина домаћинства	2.8

**Пројекција становништва**

Промене укупног броја становника се анализирају у базном периоду протеклих двадесет година, што одговара теоријском принципу уједначавања дужине протеклог времена са планским хоризонтом. Демографске промене и индикатори који одражавају достигнути степен економског развоја анализирају се у базном периоду, идентификују њихови узроци, последице и тенденције токова на

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

основу којих се синтетизују оцене о развојним подацима, на основу којих се изражују релевантне пројекције.

ПРОЈЕКЦИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ДОБНИХ ГРУПА СТАНОВНИШТВА ЗА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПГР „ НАСЕЉЕ ЗЛАТИБОР“, 2030. ГОДИНЕ

Табела 7

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
ПГР Златибор	3.500	105	105	315	123	245	1.820	280	507
	100%	3%	3%	9%	3,5%	7 %	52%	8%	14,5 %

Приликом прављења пројекције становништва у урбанистичком планирању дају се максималне вредности у броју становника до краја планског хоризонта, првенствено што се оставља простор за виши степен комуналне и инфраструктурне опремљености.

Према очекиваним променама броја становника на подручју Плана генералне регулације Златибор, треба планирати и сразмерно повећање броја и структуре домаћинства. Тако би по пројекцији броја становника до 2030.год, очекивани број домаћинстава био:

ОЧЕКИВАНИ БРОЈ ДОМАЋИНСТАВА

Табела 8

ПГР Златибор	Број домаћинстава		Просечна величина домаћ.	
	2011.г.	2030.г.	2011.г.	2030.г.
	1.019	1.250	2,8	2,8

### ДРУШТВЕНО ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ, УГОСТИТЕЉСТВО И ТУРИЗАМ

Друштвено – економски развој важан је показатељ, јер пружа одговор о односу привредно активних и неактивних лица и потенцијалним условима за привредни развој. Активно становништво је најважнија економска категорија становништва. Она обезбеђује егзистенцију укупне популације и чине је две групе: активни који обављају занимање (запослени) и активни који не обављају занимање.

Однос учешћа активних и издржаваних лица, директно зависи од полне и старосне структуре, као и од саме економске моћи одређеног подручја. Када је реч о структури становништва општине Чајетина према активности, треба истаћи да активно становништво чини 42,6 % укупног становништва старијег од 15 година. Од тог броја 86,5% је становништво које обавља неки облик занимања. Са друге стране, економски активно незапослено, тј. издржавано становништво, учествује у укупној популацији посматраног подручја са 13,5 %.

Општина Чајетина спада у групу средње развијених општина, развој подручја се заснива на туризму, пољопривреди, текстилној индустрији, лакој индустрији у области пластике и метала и дрвнопрерађивачкој индустрији.

ЗАПОСЛЕНИ ПО ДЕЛАТНОСТИМА ЗА 2017. ГОДИНУ

Табела 9

делатности	Број запослених	удео
Пољопривреда, шумарство и рибарство	74	1.53
Рударство	5	0.10
Прерађивачка индустрија	1097	22.73
Снабдевање ел.енергије и воде	213	4.41
Грађевинарство	197	4.08
Трговина	617	12.78

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Саобраћај и складиштење	129	2.67
Услуге смештаја и исхране	1137	23.56
Информисање и комуникације	23	0.48
Финансијска делатност	30	0.62
Пословање некретнинама	3	0.06
Стручне научне, техничке и иновационе делатности	92	1.91
Административне делатности	124	2.57
Државна управа	265	5.49
Образовање	216	4.47
Здравство	366	7.58
Уметност, забава и рекреација	160	3.31
Остале услужне делатности	79	1.64
<b>УКУПНО</b>	<b>4827</b>	<b>100%</b>

Просечна зарада у општини износи 53.892 дин. што представља 83% истог показатеља за Републику Србију и 99% је од просека за Златиборски округ. Укупан број запослених у планском подручју износи 4.827 становника, највећи број је запослен у области туризма, тј. 23.5% запослено је у услужним делатностима, затим у области трговине 12,7%.

Услужне делатности су у директној зависности од понуде и потражње, тако да представљају динамичну категорија која се релативно лако формира, али је подложна и брзом затварању услед недостатка потражње. У оквиру насеља Златибор има (око 50 објеката трговине и 20 угоститељских објеката)

Приказани подаци су подложни честим, сезонским променама и треба их у том погледу узети са резервом.

#### Туризам

Општина Чајетина припада туристичком кластеру Западна Србија (Тара-Златибор), а уједно категорији дестинација са знатним учешћем целогодишње понуде. У стратегији развоја туризма Републике Србије, Златибор је у категорији врло тражених регионалних центара зимског туризма. Златибор спада у ред водећих планинских подручја са учешћем од преко 20% у укупном броју ноћења, регистрованих у планинским местима у Србији. Располаже смештајном понудом која, према подацима туристичке организације, обухвата око 30 000 лежајева (број лежајева у хотелима и одмаралиштима је око 5 000, око 20 000 лежајева у приватном смештају, и још око 5000 некатегорисаних лежајева).

У основном смештају Златибора на првом месту су хотели, а следе одмаралишта, апартманска насеља, и националне куће. Видови туристичке понуде на подручју општине Чајетина су: здравствени туризам, зимско - спортско – рекреативни, образовно – рекреативни, викенд, етно, транзитни, конгресно – пословни, ловни и риболовни.

#### ТУРИСТИ И НОЋЕЊА ТУРИСТА НА ЗЛАТИБОРУ.

Табела 10

година	Доласци домаћих туриста	Ноћења домаћи х туриста	Доласци страних туриста	Ноћење страних туриста	Укупан број долазак а	Укупан број ноћењ а
2010	88039	352583	16785	51641	104824	404224

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

2011	96776	410833	19526	64467	116302	475300
2012	92749	401706	18185	61660	110934	463363
2013	93858	388344	21118	67415	114976	455759
2014	87671	348253	24292	78578	111963	426831
2015	114493	456161	33879	10059	148372	556751
2016	136119	531784	42501	120014	178620	651798
2017	148448	39933	46724	132188	195172	713607

Према последњим расположивим подацима за 2017. годину, на Златибору су остварени следећи резултати регистрованог туристичког промета:

Забележено је укупно 195.172 туриста што је 6,30% од долазака туриста у Србији и 17,97% у оквиру региона Шумадија - Западна Србија, учешће домаћих туриста варира уз блажи пораст, а учешће иностраних туриста је у значајнијем порасту. Ноћења туриста укупно износи 713.607 што је 8,57% од ноћења у Србији; у односу на ноћења у свим планинским местима Србије, Златибор учествује са 34,33%.

Ови подаци представљају званично регистрован туристички промет, док је укупан промет, према проценама Туристичке организације Златибор, знатно већи.

Број регистрованих туристичких лежаја на Златибору 2017. године био је 6.030, односно 5,69% од регистрованих лежаја у Србији и 26,68% од регистрованих лежаја у свим планинским местима Србије. Туристички смештај заступљен је у хотелима. На Златибору је подигнуто 11 хотела - „Палисад“ (са три категорије објеката), „Торник“, „Зеленкада“, „Олимп“, „Златибор-Мона“, „Монс“, „Институт/Специјална болница“, „Президент“, Хотел-клуб „Сателит“, „Ирис“, „Дунав“ и „Новаков двор“, 3 мотела, апартманска насеља „Краљеви конаци“, више вила, одмаралишта и коначишта, са угоститељским објектима (пансионима), уз бројне викенд куће у центру и на дисперзованим локацијама, од којих се већина издаје, као и адаптиране и нове сеоске и викенд куће у околним селима.

Процена просечне годишње попуњености смештајних капацитета била је око 55% код основних и око 17% код комплементарних. У складу са проценом броја лежаја, може се проценити реалан годишњи туристички промет и то: у броју долазака на око 350.000 и у броју ноћења на око 1.300.000.

Уобичајена летња сезона, у приватном смештају, прелази 50% промета. То утиче и на дистрибуцију туристичког промета по месецима без изразито наглашене зимске или летње сезоне на Златибору.

Једини сигуран начин за постизање одрживог развоја овог подручја јесте плански приступ, оријентација на заштиту животне средине и контрола планираних активности, која почива на интегралном и интердисциплинарном приступу планирања и развијања територија, која се бави организацијом и уређењем простора, а општи циљ је интегрисање простора, уравнотежени развој и уједначавање квалитета услова живота и животне средине.

Општи дугорочни циљ представља подстицај за развој туристичких подручја са најповољнијим могућностима за максимално продужење туристичке сезоне и повећање степена искоришћености капацитета туристичке понуде, као и организовање, уређење, заштита и коришћење туристичких простора уз целовиту примену закона (и правилника) који се односе на заштиту животне средине, природе, природне и културне баштине.



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

## 1.7. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана површине 1.467,64 ha чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ (1.314,54ha) и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (153,10ha). У оквиру грађевинског подручја налазе се:

- површине и објекте ЈАВНЕ НАМЕНЕ (173,02ha) и
- површине ОСТАЛИХ НАМЕНА (1003,83ha)

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја чине: пољопривредно, шумско и водно земљиште.

### ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 11.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	<b>1.314,54</b>	<b>89,6%</b>
Површине за јавне намене	1003,83	68,4
Површине осталих намена	173,02	11,8
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја- пољопривредно земљиште	<b>153,10</b>	<b>10,4%</b>
<b>УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0%</b>

### ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Постојеће ЈАВНЕ НАМЕНЕ на територији обухваћеној Планом чине објекти образовања, здравства, управе и администрације, комуналних објеката, зелених и спортско-рекреативних површина, мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре, укупне површине око **173,02 ha**.

### ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ чине објекти и површине за:

- становање и туризам
- туризам
- центре и услуге
- верске објекте
- приватне зелене и спортско-рекреативне површине и
- приватни аеродром.

укупне површине **1003,83 ha**

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ чини 9,4% подручја Плана, односно **137,69ha**. Ово земљиште је намењено за развој и унапређење садржаја у функцији туризма са пратећом саобраћајном и комуналном инфраструктуром.

Остало земљиште, ван грађевинског подручја чине пољопривредно и шумско земљиште које у постојећем начину коришћења земљишта заузима површину од **153,10ha** што представља око 10,4% територије ПГР.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 12

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>1.314,54</b>	<b>89,6%</b>
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	<b>173,02</b>	<b>11,8</b>
Образовање	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0
Управа и администрација	0,56	0,0
Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	2,86	0,2
Спорт и рекреација	18,07	1,2
Зеленило	35,95	2,4
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре	113,69	7,7
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	<b>1003,83</b>	<b>68,4%</b>
Становање и туризам	300,60	20,5
Туризам	55,56	3,8
Центри и услуге	2,83	0,2
Верски објекти	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (прив. аеродром)	-	
Спорт и рекреација	628,56	42,8
Парк-шума	15,18	1,0
Неизграђено грађ. земљиште	<b>137,69</b>	<b>9,4%</b>
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	<b>153,10</b>	<b>10,4%</b>
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0%</b>

**ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

**САОБРАЋАЈ**

У обухвату плана 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. Као значајније улице издвајају се и улице Ћалдов пут и Миладина Пећинара (ван деонице у наведеном прстену), Алексе Поповића, Улица Спортова и Крфска.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

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

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених 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.

## **ВОДОПРИВРЕДА**

### **Водоснабдевање**

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 l/s.

У оквиру златиборског дистрибуционог водоводног система постоје следећи резервоари: "Језеро", "Караула" и "Чајетина". Укупна запремина резервоара износи 1.530 м<sup>3</sup>.

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

### **Одвођење отпадних вода**

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 mm. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 mm и сабирном мрежом пречника ф 200 mm. Примарни колектор одводи санитарне отпадне воде без пречишћавања до потока Обудовица. Део санитарних отпадних вода одводи колектор ф 300 mm 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.

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

### **Регулација водотокова**

Поток Обудовица регулисан је у укупној дужини од око 1000 m. Узводно од језера регулисан је у дужини од око 300 m. Изведено је бетонско правоугаоно корито. Низводно од језера поток је зацељен у дужини од око 400 m и са отвореним бетонским коритом у дужини око 300 m.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

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".

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

У захвату плана, од електроенергетских водова налазе се 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: "Златибор 2" - "Златибор 4", "Златибор 4" - "Чајетина", "Златибор 2" - "Сушица". Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима. Локација на графичком прилогу дата је оријентационо.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју плана 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. На предметном подручју 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.

### **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 >1,5km 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. Не постоји изграђен Кабловски дистрибутивни систем у захвату плана.

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.

### **ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

Постојеће инсталације гасоводног система у обухвату плана су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника  $\varnothing 273$  mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- 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 на кп. бр. 3987/3 КО Чајетина у складу са развојним плановима ЈП „Србијагас“ и општине Чајетина, због оптималног коришћења простора у обухвату плана генералне регулације. Ова локација се налази ван обухвата али уз саму границу обухвата плана генералне регулације.

На кп. бр. 4469/2 КО Чајетина, на којој се тренутно налази 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 на делу између кп. бр. 4469/2 и 987/3 КО Чајетина преквалификовати у дистрибутивни гасовод радног притиска до 16 bar.

## **ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА**

### **Природна добра**

Подручје Плана налази се унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Налази се у просторном обухвату еколошки значајног подручја Републике Србије «Златибор», у оквиру кога се налазе:

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

Овај простор обухвата северни део подручја плана.

**Непокретна културна добра** - У обухвату Плана налазе се УТВРЂЕНА КУЛТУРНА ДОБРА и ДОБРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ. Мере заштите, начин уређења и коришћења ових простора прописане се на основу Услови надлежног завода за заштиту споменика културе.

## **2. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **2.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

#### **2.1.1. ПЛАН УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА - ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

Планирана намена површина генерално обухвата ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ – ван грађевинског подручја

Укупно планирано ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ обухвата површину око **1.426,48ha**.

У оквиру ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА укупне површине **46,16ha** или 2,8% подручја Плана, налази се углавном шумско земљиште.

ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ, дефинисано је границом грађевинског подручја, по правилу границом постојећих катастарских парцела и користиће се према планираној намени земљишта одређеној Графичким прилогом бр.4 - Планирана намена површина.

Површина планираног земљишта у граници грађевинског подручја износи 1426,48ha и представља 97,20% укупног обухвата. Планирану претежну намену земљишта у грађевинском подручју чине површине јавних и осталих намена према процењеним потребама.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 13.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>1.314,54</b>	<b>89,6%</b>	<b>1.426,48</b>	<b>97,2%</b>
Површине за јавне намене	1003,83	68,4	420,13	28,6%
Површине осталих намена	173,02	11,8	1.006,35	68,6%
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4	-	-
<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-Шумско земљиште</b>	<b>153,10</b>	<b>10,4%</b>	<b>41,16</b>	<b>2,8%</b>
<b>УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0</b>

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 14

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
<b>ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ</b>	<b>1.314,54</b>	<b>89,6%</b>	<b>1.426,48</b>	<b>97,2%</b>
<b>Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>173,02</b>	<b>11,8%</b>	<b>420,13</b>	<b>28,6</b>
Образовање	1,73	0,1	1,73	0,1
Здравство	0,16	0,0	0,87	0,1
Управа и администрација	0,56	0,0	1,12	0,1
Комуналне делатности и инфраструктурни објекти	2,86	0,2	4,97	0,3
Сорт и рекреација	18,07	1,2	130,00	8,9
Зеленило	35,95	2,4	98,95	6,7
Мрежа и објекти саобраћајне инфраструктуре (јавни путеви, тргови, АС, аеродром)	113,69	7,7	182,49	12,4
<b>Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>	<b>1003,83</b>	<b>68,4%</b>	<b>1006,35</b>	<b>68,6%</b>
Становање и туризам	300,60	20,5	547,03	37,3
Туризам	55,56	3,8	217,75	14,8
Центри и услуге	2,83	0,2	10,79	0,7
Верски објекти	1,10	0,1	1,10	0,1
Саобраћајни објекти (паркинзи и гараже))	-	-	3,80	0,3
Спорт и рекреација	628,56	42,8	216,65	14,8
Парк-шума	15,18	1,0	9,22	0,6
Неизграђено грађевинско земљиште	<b>137,69</b>	<b>9,4%</b>	-	-
<b>ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја</b>	<b>153,13</b>	<b>10,4%</b>	<b>41,16</b>	<b>2,8%</b>
<b>УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.467,64</b>	<b>100,0%</b>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ обухватају објекте и површине:

- ОБРАЗОВАЊА – 1,73ha
- ЗДРАВСТВА – 0,87 ha
- УПРАВЕ И АДМИНИСТРАЦИЈЕ 1,12 ha
- КОМУНАЛНИХ ДЕЛАТНОСТИ И ИНФРАСТРУКТУРЕ – 4,97 ha
- СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ – 130,00ha
- ЗЕЛЕНИЛА – 98,95ha
- Мрежу и објекте САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (јавни путеви, терминали - аутобуска станица, аеродром, и др), површине 182,49 ha.

Укупна планирана површина јавних намена износи око **420,13ha**.

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА – обухватају:

- ЗОНЕ СТАНОВАЊА са туристичким садржајима – 547,03ha
- ТУРИСТИЧКЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 217,75ha
- ОСТАЛЕ ЦЕНТРЕ И УСЛУГЕ – 10,79ha
- ВЕРСКЕ ОБЈЕКТЕ – 1,10ha
- Површине и објекте јавних намена у приватном власништву: спортско рекреативне површине и објекти, зеленило, паркинзи и гараже – 229,67ha

Укупна планирана површина осталих намена износи око **1.006,35 ha**.

ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА - Планиране површине ван грађевинског подручја, у обухвату Плана, чини шумско земљиште укупне површине **41,16ha** (2,8% обухвата Плана).

ПЛАНИРАНО ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (ван грађевинског подручја)

Табела 15

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-	<b>153,10</b>	<b>10,4%</b>	<b>41,16</b>	<b>2,8%</b>
Пољопривредно земљиште	32,10	2,2%	/	/
Шумско земљиште	121,00	8,2%	41,16	2,8%
<b>УКУПНО ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ</b>	<b>153,10</b>	<b>10,4%</b>	<b>41,16</b>	<b>3,7%</b>

#### ПРЕТЕЖНЕ И КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ – МОГУЋНОСТИ ТРАНСФОРМАЦИЈЕ

У оквиру правила уређења и грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ.

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

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ су компатибилне намене које могу да буду допуна основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава планирану основну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину, и реализује се према правилима дефинисаним за основну намену.

Преглед могућих компатибилних намена основним, приказан је у табели 16.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Табела: 16

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА \ КОМПАТИБ. НАМЕНА														
	Образовање	Здравство	Управа и администрација	Омладински културни центар	Спорт и рекреација	Саобраћајни објекти	Зеленило	Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	Становање и туризам	Туризам	Центри и услуге	Верски објекти	Шуме, воде	
Образовање	•	+	-	+	-	+	+	-	-	-	-	-	+	
Здравство	+	•	+	+	-	+	+	+	-	-	-	-	+	
Управа и администрација	+	+	•	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	
Спорт и рекреација	+	+	+	+	•	+	+	+	-	-	+	+	+	
Саобраћајни објекти	-	-	+	-	-	•	+	+	-	+	+	-	+	
Зеленило	-	-	-	-	+	+	•	-	-	-	-	-	+	
Комуналне делатности и објекти комуналне инфраструктуре	-	-	+	-	+	+	+	•	-	-	-	-	+	
Становање и туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	+	+	
Туризам	+	+	+	+	+	+	+	+	-	•	+	+	+	
Центри и услуге	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	•	+	+	
Верски објекти	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+	-	•	+	
Шуме, воде	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	•	

## 2.1.2. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

### ЦЕЛИНА 1 – ЗЛАТИБОР ЦЕНТАР, P=132,57ha;

Целина Златибор центар обухвата централни, препознатљиви предео и амбијент насеља Златибор као туристичког места. Туристичке локације, хотеле, ресторане, и јавне просторе: Краљев трг, Језеро са пешачким шеталиштем, централним парком „Краљева вода“ и парком „Палисад“. Ово је целина са потенцијално угроженим еколошким капацитетом (висока концентрација туриста, активности и изграђених објеката).

Планира се унапређење саобраћајног решења и паркирања. Планира се реконструкција, проширење и изградња нових јавних садржаја и туристичких капацитета у зони магистрале. Потребно је унапредити квалитет простора изградњом објеката високих естетских захтева, ауторском архитетуром и природним материјалима. Целину уредити стилски доследним урбаним мобилијаром којим је потребно нагласити посебност и препознатљивост простора.

**Подцелина 1.1** **Тржни центар Златибор;** Налази се између улице Миладина пећинара и Краљевог трга. Подцелина је карактеристична по скученој пешачкој зони и објектима са комерцијалним и угоститељским садржајима. У оквиру подцелине налазе се и Краљев трг хотели и угоститељски објекти. Краљев трг је 2009. године реконструисан, поплочан и уређен новим осветљењем и мобилијаром чиме је повећана активност на тргу и у летњем и зимском периоду.



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

Планира се постепена трансформација комерцијалних намена у јавне намене: галерије, културне центре и сл.

**Подцелина 1.2 Нови центар Златибор;** Обухвата постојећу аутобуску станицу и пијацу. Простор карактеришу неуређене саобраћајне површине и пешачка неповезаност са осталим садржајима у самом центру Златибора.

Планира се измештање аутобуске станице и изградња комерцијалних садржаја који би проширили понуду центра Златибора.

**Подцелина 1.3 Краљева вода;** Обухвата вештачко језеро са пешачким шеталиштима, централни парк „Краљева вода“, репрезентативне објекте - виле чије је уређење и одржавање подређено амбијенталној целини. У овој целини се налазе објекти јавних служби, здравствена станица, станица МУП-а и поште. Значајне локације хотелског туризма су Хотел „Дунав“ и Одмаралиште „Ратко Митровић“ и новоизграђена вила „Пина“.

Целина је значајна за очување идентитета места с обзиром на историјски значај, објекте и садржаје који се у њој налазе. Планира се измештање јавних служби МУП-а и здравствене станице и трансформација простора и садржаја у комерцијалне садржаје.

**Подцелина 1.4 Скијалиште Обудовица;** Наслања се на сам центар насеља Златибор. У оквиру подцелине функционише скијалиште са ски лифтом. У оквиру ове целине планирана је изградња почетне станице гондоле ка скијалишту Торник.

**Подцелина 1.5 Палисад;** обухвата простор између улице Миладина Пећинара и тржног центра Златибор. У оквиру целине налази се уређени парк хотели „Палисад“ и „Мона“ репрезентативни садржаји златиборске туристичке понуде.

Планирана је изградња нових туристичких капацитета у северном делу подцелине на локацији „Путева Ужице“.

**Подцелина 1.6 Спортски центар Језеро;** Обухвата фудбалски стадион и тениске терене. Планира се даље уређење комплекса у циљу достизања потребних стандарда.

**Подцелина 1.7 Краљеви конаци;** Обухвата апартманско насеље високог квалитета са објектима изграђеним у карактеристичном планинском архитектонском стилу. У оквиру насеља постоје заједнички садржаји: уређени отворени простори, рецепција, паркинг, мала сала и др.

**Подцелина 1.8 Чигота;** Обухвата туристичке локације хотел „Озон“ и специјалну болницу за болести штитасте жлезде и метаболизма „Златибор“. У оквиру ове подцелине налазе се мањи појединачни објекти намењени туризму – приватне виле.

**Подцелина 1.9 Магистрала Запад;** У оквиру ове подцелине налазе се локације хотела Олимп, туристичко - спортски комплекс Таи Ваи, спортски центар Швајцарија и планирани спортски терен Гранд са парковским окружењем. У оквиру ове целине планира се уређење тематског парка који би употпунио садржаје и туристичку понуду Златибора.

**Подцелина 1.10 Магистрала Исток;** У оквиру ове подцелине налази се локација хотела Зеленкада и туристичког кампа. У овој подцелини планирана је изградња нове аутобуске станице са јавном гаражом и другим пратећим садржајима. Такође планирана је изградња нових спортских садржаја који би активирали овај део насеља Златибор.

## **ЦЕЛИНА 2 – ЗЛАТИБОР НАСЕЉЕ, P=343,07ha;**

Целина Златибор насеље представља простор претежне намене туризма и становања који трпи највеће промене у грађеној средини. Трансформација традиционалног туристичког насеља са индивидуалним вилама у шуми борова трансформише се у простор високих густина изграђености.

У оквиру ове целине планира се нова изградња према могућим просторним и еколошким капацитетима.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

**Подцелина 2.1 Голија** У овој подцелини планирана је изградња објеката јавних намена: новог објекта МУП-а, Туристичке организације Златибор, и здравствене станице.

**Подцелина 2.2 Стари Палисад** у оквиру ове подцелине налази се простор перспективан за утврђивање заштите градитељског наслеђа – група репрезентативних вила. Такође у подцелини се налази и традиционално формиран локални центар са парком и спортско рекреативни простор игралишта. Карактер подцелине је планиран да се очува изградњом објеката у функцији становања и туризма ниских густина. Једини простор који се издваја је зона објеката високих густина између улица Кирџијске и Ћалдовог пута.

**Подцелина 2.3 Слобода** Налази се у средишњем делу Златибора северно од центра. У овој целини се налазе туристичке локације одмаралиште „Сунчани брег“ и дечије одмаралиште „Златибор“. У северном делу налазе се објекти дечијег обданишта и основне школе. Целина је препознатљива по објекту цркве Преображења Господњег, која се налази у јужном делу подцелине, а која је видљива из центра Златибора. У обухвату целине налази се објекат трафостанице 35kV који представља ограничавајући услов развоја ове подцелине.

**Подцелина 2.4 Расадиш** Представља потез уз градску магистралу – државни пут IB реда бр.23. Карактеристика простора је правилно формирана урбана матрица са значајним неизграђеним земљиштем. У оквиру ове целине планирано је формирање парка уз планирану аутобуску станицу и спортског центра и заокруживање зоне становања са туризмом.

**Подцелина 2.5 Јелена Анжујска** Ово је простор у коме је започето формирање туристичког насеља. Ограничавајући елемент за урбани развој и изградњу је постојање електроенергетског коридора. Планира се даља изградња туристичких капацитета са новим локалним центром за овај део насеља Златибор.

**Подцелина 2.6 Споменик** Обухвата отворени простор са уређеном туристичком стазом до споменика. Планира се даље уређење парковских површина, шетних стаза и других садржаја пасивне рекреације.

**Подцелина 2.7 Камал** Простор изграђен породичним кућама и вилама са туристичким комплексом. Даљи развој подразумева даље уређење и надградњу већ изграђених простора и формирање заштитног појаса зеленила на неприступачним деловима који нису предвиђени за даљу изградњу.

**Подцелина 2.8 My Village** Ово је простор изграђеног туристичког насеља. Планира се проширење исте намене.

**Подцелина 2.9 Обудовица** Обухвата простор око потока Обудовица. Плански формирано насеље са малим могућностима даљег урбаног развоја и простор отворених простора за рекреацију.

**Подцелина 2.10 Рујно – Ђурковац** Представља изгарђени простор са израженом трансформацијом објеката високих густина у зони контакта са центром Златибора.

### **ЦЕЛИНА 3 – ЗЛАТИБОР ПЕРИФЕРИЈА, P=992,00ha;**

Целина 3 обухвата рубну зону, насељеног места Златибор. Претежно становање и туризам ниских густина и руралног становања са туризмом које је окружено великим површинама пејзажно обликованог зеленила и рекреативним површинама. У овој целини планиран је спортски аеродром.

Ова целина је подељена на подцелине: 3.1 Зова, 3.2 Око, 3.3 Караула, 3.4 Јеврејско брдо, 3.5 Потоци, 3.6 Шиповик, 3.7 Гајеви, 3.8 Еко Фарма, 3.9 Миладина Пећинара и 3.10 Рујан.

## 2.1.3. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 2.1.3.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНИХ НАМЕНА

Површине и објекти јавне намене обухватају површине и објекте који се користе за јавне потребе, односно оне које су од општег интереса. У Плану су посебно утврђени постојећи и потребни капацитети објеката и земљишта за потребе обављања делатности и послова јавних служби, институција, установа и предузећа:

1. Образовање и васпитање;
2. Здравство;
3. Култура;
4. Спорт и рекреација;
5. Зеленило;
6. Управа и администрација;
7. Комуналне делатности и
8. Објекти комуналне инфраструктуре;

Услови и правила за уређење и правила за изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре користе се:

- за директно спровођење и реализацију на основу овог плана;
- за израду урбанистичких пројеката, када је то предвиђено овим планом;
- као смерница за израду Плана детаљне регулације у обухвату ПГР-а;

Капацитети (просторне потребе) јавних служби су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва планским документима вишег реда.

Уколико се укаже потреба за реализацију површина и објеката јавне намене за које овим планом нису дефинисани регулациони елементи, ради се План детаљне регулације.

Површине јавне намене дефинисане су регулационим елементима на графичком прилогу **бр. 5 - План регулације и грађевинских линија.**

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

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	Могуће је грађење објеката јавне намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана <i>Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"</i> , а према потреби и на локацијама у оквиру осталих компатибилних намена земљишта, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају претежну намену у оквиру које се развијају; Посебна правила грађења и уређења дефинисана су за сваку јавну намену у делу Посебна правила уређења и грађења за површине и објекте јавне намене;
<b>Компатибилна намена</b>	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну јавну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> ; Процентуални однос основне и компатибилне намене може бити у свим односима;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Забрањена намена</b>	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;
<b>Типологија објекта</b>	Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: <ul style="list-style-type: none"> <li>- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле;</li> <li>- објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;</li> </ul>
<b>Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене</b>	У оквиру планираних површина јавне намене могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације, уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова и правила овог плана; Површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене одређена је према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену, као и према конкретним условима локације; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објеката јавне намене је 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина фронта грађевинске парцеле према јавној саобраћајници за изградњу објеката јавне намене је 15,0 m; Свака грађевинска парцела за изградњу објеката јавне намене, мора имати приступ јавној саобраћајној површини, непосредно, или преко парцеле приступног пута минималне ширине 3,5m за једносмерни и 5,5 m за двосмерни саобраћај. <b>Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) мора имати минималну површину парцеле и ширину уличног фронта за сваку планом дефинисану зону;</b> <b>Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену и</li> <li>- уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума.</li> </ul> <b>Такође могуће је формирање грађевинске парцеле чија је ширина уличног фронта мања од минимално прописане у случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта.</b>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	
	<p>Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
<b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- положајем предње грађевинске линије у односу на регулациону линију пута, минимум 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а минимум 6,0m уколико је планирано управно паркирање;</li> <li>- минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле: <ul style="list-style-type: none"> <li>- са прозорским парапетом нижим од 1,6 m .....3,0 m;</li> <li>- са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m ..... 1,0 m;</li> </ul> </li> <li>- минималним одстојањем од других објеката на парцели</li> </ul> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могуће је само иза планом дефинисане грађевинске линије;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта до регулационе линије, односно до бочне границе парцеле, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;</p> <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује израдом урбанистичког пројекта, према правилима за планирану претежну намену;</p>
<b>Спратност и висина објекта – Сlike 1, 2, 3, 4</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа приземља и спратова укључујући и поткровље коју је могуће остварити уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>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;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзетка, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара.</p> <p>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; <b>изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи.</b></p> <p>Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>Максимална дозвољена спратност објеката јавне намене је П+3;</p> <p>Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;</p> <p>Поткровља могу да имају надзетке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p>
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	<p>Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима);</p> <p>Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене је 80%</p> <p>Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;</p>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри ;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
<b>парцели (Слика 6)</b>	Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Помоћни објекти</b>	На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже, оставе, стазе, платои, дечја игралишта, и други); Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Објекте техничке инфраструктуре (трафостанице, окна за пумпе и сл,...) могуће је поставити у зони између регулације и грађевинске линије;
<b>Кота пода приземља објекта</b>	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката јавне намене подразумева: - обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину; - прикључење на телекомуникациону, електроенергетску мрежу, гасоводну мрежу (уколико постоје техничке могућности) и систем водовода и канализације; - уређење партера (минималног зеленила); - уређење посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада; За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада. Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15 степени. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m <sup>2</sup> на отвореном или 3,5m <sup>2</sup> у затвореном простору. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада на објектима јавне намене, прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	Обавезно је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом у оквиру парцеле; Зелене површине су они простори у оквиру грађевинске парцеле који се обавезно уређују вегетацијом у директном контакту са

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>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, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимална површина под зеленилом је 20% површине парцеле;</p>
<b>Одводњавање атмосферских вода</b>	<p>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 улици, односно сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем кишне канализације, обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
<b>Ограђивање грађевинске парцеле</b>	<p>Грађевинске парцеле јавних простора и објеката се по правилу не ограђују. Изузетно могуће је ограђивање транспарентном оградом објекта јавне намене у којима начин и организација рада то захтевају (обданишта, школе...); Елементи ограде (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид ограде, парапет и капије) морају да буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује, а врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије;</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице; Број обавезних паркинг места је одређен на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, - 1ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;</li> <li>2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца;</li> <li>3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;</li> </ol>
<b>Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит (Слика 5);</b>	<p>Јавни објекти својом архитектуром и обликовањем треба да представљају репере у простору и да дају препознатљив изглед насељу; 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, венци и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина</li> </ul>



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>тротоара 1,50m 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 надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта; <b>Фасада</b> 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 еклектицизма" и "псеудо-постмодернизма", али и "нападног фолклоризма" и сл. Обрада треба да буде високог квалитета и савременим материјалима, у складу са начелима унапређења енергетске ефикасности и одрживе градње, и применом одговарајућих техничких мера и стандарда;</p>
<b>Кровне равни и венац крова</b>	<p>Могуће је формирање двоводних и вишеводних класичних косих кровова, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе), у оквиру сопствене парцеле; Венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: 3.1. Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); 3.2. Мере заштите природних добара; 3.3. Мере заштите непокретних културних добара; 3.4. Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса); 3.5 Мере енергетске ефикасности; 3.6 Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
<b>Санитарни услови</b>	<p>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).</p>
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водoprивредне, гасоводне и друге инфраструктуре. Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водoprивредне и друге комуналне инфраструктуре</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>
	грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.
<b>Урбанистичко спровођење</b>	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;

### **2.1.3.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Општа оцена стања развијености основних јавних служби на Златибору је позитивна и пружа добру основу за даљи развој становништва. Капацитети јавних служби су планиране у складу са пројекцијама демографског развоја, променама у броју и структури становништва, те Просторним планом општине Чајетина и другим планским документима вишег реда. У насељу Златибор услуге јавних служби, установа и центара делом задовољавају становници околних сеоских насеља и центре заједница села: Рибница, Семеђево, Водице, Доброселица, Шљивовица, Гостиље, Рожанство и др.

#### **ОБРАЗОВАЊЕ И ВАСПИТАЊЕ**

##### **ПРЕДШКОЛСКО ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ**

Објекти и површине намењени предшколском васпитању и образовању су они у којима се обезбеђује организовани боравак, васпитање и образовање деце предшколског узраста (0-6 година). У обухвату плана постоји један објекат предшколског васпитања и образовања вртић „Радост“ у целини Голија. Објекат има око 700м<sup>2</sup> и налази се на парцели површине око 0,35ха.

Према демографској пројекцији развоја до 2030. године, на територији Плана живеће 105 деце узраста 0-6 година (предшколски узраст). Капацитет установе ће задовољавати осим насеља Златибор и околна сеоска насеља за укупно око 180 деце. За планирани обухват од 70% деце и према општим стандардима за ову намену (8 м<sup>2</sup>/кориснику за објекат и 25-30 м<sup>2</sup>/кориснику за земљиште) потребно је око 1400м<sup>2</sup> објеката и око 0,45ха земљишта. Ради задовољења стандарда могућа је доградња и проширење постојећег објекта, као и уређење отворених простора за игру и боравак деце. Није планирано увећање површина одређених за ову намену.

При пројектовању и изградњи објеката и простора предшколског васпитања и образовања обавезна је примена Правилника о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу („Сл. гласник РС“, бр. 50/1994 и 6/1996). Обавезна је примена одговарајућих стандарда безбедности деце у погледу простора и опреме која се уграђује у просторе у којима деца бораве.

##### **ОСНОВНОШКОЛСКО ОБРАЗОВАЊЕ**

Објекти и површине намењени основношколском васпитању и образовању су они у којима се обезбеђује настава и боравак деце основношколског узраста (7-15 година).

У обухвату Плана постоји једна подручна основна школа у којој је организована настава у осам разреда: ОШ „Димитрије Туцовић“ у целини Голија. Школа има око 300 ученика, а настава је организована у две смене. Објекат има око 750 м<sup>2</sup> школског простора, а постојећи комплекс школе обухвата око 1,13 ха.

Према демографској пројекцији развоја до 2030. године, на територији ПГР-а живеће 315 деце старости 7-15 године (основношколски узраст). Према општим стандардима за ову намену (8 м<sup>2</sup>/кориснику објекта и 25 м<sup>2</sup>/кориснику земљишта) потребно је око 2500 м<sup>2</sup> објеката и око 0,78 ха земљишта за школски комплекс.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Ради задовољавања стандарда и норматива школског простора могуће је проширење и доградња објекта школе. У току је изградња физкултурне сале која ће допринети достизању законских норматива.

При пројектовању и изградњи објеката и простора основног образовања и васпитања обавезна је примена Правилника о нормативима школског простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл. гласник РС“, бр.4/1990);  
**ОСТАЛИ ВИДОВИ ОБРАЗОВАЊА**

У обухвату плана нема организованог средњег, вишег и високог образовања и према плановима вишег реда ови садржаји се не планирају као обавезни у Златибору. Могуће је формирање одговарајућих стручних школа или одељења из области угоститељства и екологије. Обезбеђивање простора за потребе ових намена могуће је у оквиру намена становања и туризма и комерцијалних зона.

### **ЗДРАВСТВО**

Објекти и површине намењене за здравство су они у којима се обезбеђује здравствена заштита грађана, очување и унапређење здравља грађана, спречавање, сузбијање и рано откривање болести порведа и других поремећаја здравља.

Потребно је обезбедити капацитете који ће задовољити пружање услуга домицилном становнишву насеља Златибор и насеља у окружењу. Додатне капацитете је потребно обезбедити с обзиром на потребе туриста.

Здравствена заштита обезбеђена је на нивоу примарне здравствене заштите у оквиру здравствене амбуланте „Златибор“ површине 390 m<sup>2</sup> на земљишту површине око 0,08 ha. Здравствена амбуланта са апотеком функционише у саставу Дома здравља Чајетина, Здравственог центра Ужице. Постојећи просторни капацитети не задовољавају постојеће потребе насеља као туристичког центра.

Планира се пренамена постојећег и изградња новог објекта здравствене станице на земљишту површине око 0,70 ha у целини Голија - Чоловића брдо, а у оквиру групе објеката јавних намена уз једну од главних саобраћајница у насељу. Простор постојећег објекта планира се за пренамену у одговарајуће садржаје Градског центра Ц2.

Здравствене услуге лечења и рехабилитације у болничким условима на секундарном и терцијарном нивоу се пружају и у оквиру специјалне болнице за болести штитасте жлезде и болести метаболизма „Златибор“. Површина специјалне болнице је билансирана у оквиру намена туризма.

При пројектовању објеката и простора намењених за здравство обавезно је усклађивање са Правилником о ближим условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима здравствене заштите („Сл. гласник РС“ бр. 43/2006, 112/2009, 50/2010, 79/2011 и 22/2013).

У оквиру ове намене могућа је изградња објекта Омладинског културног центра.

### **КУЛТУРА**

На Златибору нема објеката и простора намењених претежно за културу – позориште, биоскоп, дом културе, галерија и сл., а за ове потребе користе се простори Дома културе у Чајетини. Делатност културе и спорта обавља ЈП „Културно спортски центар Чајетина“. Културне активности, догађаји и манифестације које се организују на Златибору су Културно лето на Златибору, дочек Нове и Српске нове године на Златибору.

Планира се изградња објекта „Отворена кућа Златибор“ (билансиран у оквиру површина управе) са делом за садржаје културе и организовања културних програма: филмских фестивала, изложбе, поставке и сл. У оквиру објекта Отворена кућа Златибор предвиђа се вишенаменски простор (сала са бином за 250

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

гледалаца) погодна за културна дешавања и манифестације у функцији развоја туризма.

### СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Развој спорта и организоване рекреације, подразумева мрежу терена, зона и објеката који просторним размештајем, капацитетом, уређењем и опремљеношћу, испуњавају прописане критеријуме и стандарде за бављење врхунским спортом, активном и пасивном рекреацијом.

Просторне могућности, предеоне и климатске карактеристике и очуваност природних вредности Златибора су изузетан потенцијал и ресурс за одрживо планирање и коришћење простора за спорт и рекреацију.

У оквиру планског подручја дефинисане површине за спорт и рекреацију:

- спорт и рекреација јавне намене;
- спорт и рекреација остале намене;

### СПРОТ И РЕКРЕАЦИЈА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине од јавног интереса за намене спорта и рекреације подразумевају оне које се користе за активности и делатности које кроз учешће становника имају за циљ побољшање физичке спремности и духовног благостања. То су простори за организацију и вођење спортских такмичења, обучавање за бављење спортским активностима и планирање и вођење спортских активности, организовање спортских приредби, обезбеђење и управљање спортском опремом и објектима и друго.

Спортске јавне активности, манифестације и турнире у насељу Златибор организује ЈП „Културно спортски центар Чајетина“.

Постојећи и планирани објекти и простори спорта и рекреације јавне намене су одређене *Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"*:

- **СЦ 1** Општински спортски центар (стадион Језеро са тениским теренима, Спортска хала „Ваи таи“);
- **СЦ 2** Скијалиште Златибор - комплекс скијалишта Обудовица;
- **СЦ 3** Јавни спорт и рекреација са додатним садржајима;

<b>СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"><li>- објекти спорта и рекреације;</li><li>- спортских терена, игралишта и дворана;</li><li>- базена и купалишта - аква парк;</li></ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"><li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li><li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li><li>- објекти трговине;</li><li>- објекти здравства;</li></ul> Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему, као и пратећих објеката саобраћајне и комуналне инфраструктуре (паркинзи, гараже, трафо-станице и др.). .Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m <sup>2</sup> . Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m <sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СЦ1 ОПШТИНСКИ СПОРТСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,30
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

<b>СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Скијалиште је уређена јавна површина, погодна за организовање скијања и специјализованих зимских спортских активности са објектима уређајима и опремом чије је коришћење односно изградња од јавног интреса. Скијалиште Златибор је намењено за рекреативно скијање, скијашку обуку (углавном деце и омладине) и за специјализоване зимске спортске активности (санкање, спуштање гумама итд.) које се организују на посебно уређеним и обележеним стазама- ски и санкалишним полигонима.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР</b>	
	<p>Могуће је двонаменско коришћење скијалишта, у летњем периоду за потребе рекреације (пешачке и бицикличке стазе и друге специфичне рекреативне активности)</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти спорта и рекреације - ски стазе, ски полигони, биатлон и други садржаји, као и сервисни објекти скијалишта,</li> <li>- жичара и ски лифтова;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката за потребе одржавања скијалишта, изнајмљивања ски опреме, ски-школа, спортских сервиса, спремишта и оставе за опрему. угоститељства и других комплементарних намена услуга</p> <p>Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p>
<b>Услови за уређење скијалишта</b>	<p>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);</p> <p>Скијалишта морају бити уређена у складу са Законом о јавним скијалиштима („Сл. гласник РС“, бр. 46/2006); Правилником о минималним техничким условима за уређење, обележавање и одржавање скијалишта („Сл. гласник РС“, бр. 46/2011); Правилником о техничким нормативима за особне жичаре („Сл. лист СФРЈ“, бр. 29/1986); Правилником о техничким нормативима за ски-лифтове („Сл. лист СФРЈ“, бр. 2/1985);</p> <p>Могуће је опремање пратећим мобилијаром : клупе, канте за отпатке и сл. Сви елементи опреме и мобилијара морају нагласити посебност и препознатљивост простора, морају бити унифицирани и стилски доследни и од природних материјала.</p>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m<sup>2</sup>;</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СЦ2 СКИЈАЛИШТЕ ЗЛАТИБОР</b>	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,10
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса;

<b>СЦ3 ЈАВНИ СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Јавни спорт и 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 објекта. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- аква парка у подцелини 3.1-Зова;</li> <li>- спортских терена и игралишта на отвореном;</li> <li>- шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије</li> <li>- угоститељски објекти за исхрану и пиће;</li> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> Могућа је изградња објекта специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему. Мах. БРГП објекта пратеће намене је 600 m <sup>2</sup> . Изузетно могућа је изградња објекта компатибилне намене са више од 600 m <sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта; Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;
<b>Услови за грађење спортских</b>	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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СЦЗ ЈАВНИ СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>објекта</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 м;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 м; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 м..... 1,0 м;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,10
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса;

#### СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Објекти и површине за намене спорта и рекреације остале намене подразумевају оне које се користе за активности и делатности професионалног спорта, комерцијалних туристичких и приватних садржаја.

Постојећи и планирани објекти и простори спорта и рекреације остале намене су одређене *Графичким прилогом бр .3 "Планирана претежна намена земљишта"*:

- СП 1 Спортски центри;
- СП 2 Спортски терени;
- СП 3 Рекреација са додатним садржајима;
- СП 4 Рекреација;

<b>СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекти спорта и рекреације;



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спортских терена, игралишта, затвореног стадиона и дворана (са главним и помоћним теренима и гаражом);</li> <li>- базена и купалишта - аква парк;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- угоститељски објекти за смештај исхрану и пиће;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објеката пратеће намене је 600 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p> <p>Забрањена је намена становања као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;</p>
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	<p>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);</p>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели је 1/2 висине вишег објекта али не може бити мање од 3,5 m;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m<sup>2</sup>;</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;</p>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m;</p> <p>осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;</p>
<b>Индекс изграђености грађ. парцеле</b>	<p>0,30</p>
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод,</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СП1 СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	
	телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;
<b>СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ</b>	
<b>Претежна намена</b>	У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- спортских терена и игралишта на отвореном;</li> <li>- спортских објеката и затворених спортских дворана;</li> <li>- забавни спортски садржаји (панорамски точак, панорамски лифт и сл.)</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- угоститељски објекти за исхрану и пиће;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти здравства;</li> </ul> <p>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 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;  Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;</p>
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ</b>	
<b>парцеле</b>	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,10
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;

<b>СП3 РЕКРЕАЦИЈА СА ДОДАТНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	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 објекта. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- спортских терена и игралишта на отвореном;</li> <li>- шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлачионице, клубске просторије;</li> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- објекти пословања (седиште спортске организације);</li> <li>- објекти здравства;</li> <li>- објекти становања (СТ 4 – становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља)</li> </ul> <p>Могућа је изградња објекта специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објекта пратеће намене је 600 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објекта компатибилне намене са више од 600 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p> <p>Забрањена је свака намена која са било ког аспекта може угрозити</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СП2 СПОРТСКИ ТЕРЕНИ</b>	
	животну средину и основну намену зоне;
<b>Услови за грађење спортских објеката</b>	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);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 м;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 м; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 м.....1,0 м;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	0,10
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада; преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса;

<b>СП4 РЕКРЕАЦИЈА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Простори одређени за рекреацију су предвиђени за развијање рекреативно здравствених активности стазама здравља. биатлон стаза, трим стазе, пешачке и бицикличке стазе, санкалишта уз минимале интервенције у простору. Због очувања аутохтоности и предеоних вредности у овој зони само је условно дозвољена изградња објеката. У оквиру планиране претежне намене могуће је уређење простора:

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СП4 РЕКРЕАЦИЈА</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- шетних и рекреативних стаза са уређеним пејзажом (Образовне путање, Стазе за бициклизам, Стазе за зимске спортове, Стазе уз речне токове, ;</li> <li>- надстрешнице, одморишта и склоништа од природног материјала;</li> <li>- излетишта са уређеним простором за припремање хране (уређени простори за роштиљ, дрвеним столовима и столицама, посудама за отпатке и чесмом)</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- просторије за одржавање, техничке, санитарне и помоћне просторије, свлационице;</li> </ul> <p>Могућа је изградња објеката специјализованих школа (спортских и тренерских) или спортских кампуса који користе садржаје спортског центра, спортски сервиси, спремишта и оставе за опрему.</p> <p>Мах. БРГП објеката пратеће намене је 150 m<sup>2</sup>. Изузетно могућа је изградња објеката компатибилне намене са више од 150 m<sup>2</sup> БРГП уз обавезну израду плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта;</p> <p>Забрањена је намена становања и туристичко смештајних услуга као и свака намена која са било ког аспекта може угрозити животну средину и основну намену зоне;</p>
<b>Услови за уређење простора за рекреацију</b>	Простори за рекреацију морају бити уређени одговарајућом туристичком сигнализацијом према Правилнику о садржини и начину истицања туристичке сигнализације („Сл. гласник РС“, бр. 22/2010 и 102/2011);
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	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;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П;
<b>Индекс изграђености грађ. парцеле</b>	0,05
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева препорука: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп),

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

СП4 РЕКРЕАЦИЈА	
	електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада;
Ограђивање	Није могуће ограђивање комплекса;

## ЗЕЛЕНИЛО

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

Уређење зеленила планског подручја, према еколошким принципима подразумева:

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

Систем зелених површина планског обухвата чине:

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

### Зеленило у оквиру површина јавне намене

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

Ову врсту зеленила на подручју плана чине:

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

### 1. Паркови

Парковске површине су карактеристичне за шумске пределе на простору Златибора. Активирање минималним интервенцијама које су у складу са принципима одрживости, поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Овакав вид рекреације као што су паркови, може међусобно повезивати посебне рекреативне зоне и површине у оквиру изграђених и неизграђених зона Златибора. Пожељно је формирати их у различитим облицима и величинама и са различитим начином обликовања, који ће уједно имати и карактер окупљања али и активирања појединих квартова и блокова.

Паркови у обухвату плана су:

- Централни парк Краљеве воде;
- Парк Споменик;
- Парк Гранд;
- Парк Златни бор;
- Парк Палисад;
- Парк уз дечје одмаралиште;
- Парк изнад цркве;
- Насељски паркови;

-----  
**Централни парк Краљеве воде** као специфичност и обележје простора Златибора, уређиваће се поштујући постојеће зеленило као доминантно. Парк се састоји из више целина.

Услови уређења парковских површина:

- извршити валоризацију и картирање постојећег растиња и урадити биолошку основу терена као подлогу за даље уређење парка;
- водену површину (језеро) у оквиру Централног парка, интегрисати пејзажно и функционално у ткиво парка;
- применом природних материјала и поштовањем високих естетских захтева у обликовању овог простора, не сме се нарушити просторна равнотежа са околином;
- на основу вредновања простора, могућа је изградња, уређење и постављање: пешачких и бицикличких стаза са одмориштима на местима са повољном визуром, терена за мини голф, дечијих игралишта на трави, амфитеатара, фонтана, чесми, споменика, спомен обележја, мањих приземних отворених партерних објеката намењених одмору (павиљони) максималне површине 25м<sup>2</sup>;
- могуће је уређење тематских забавних паркова типа дино парк, као и научно-образовног центра Теслин торањ, на локацији парка Гранд;
- могуће је уређење парка у Тић пољу преко пута пратећим садржајима: спортски биатлон центар и аква парк;
- могуће је уређење парка Споменик пратећим садржајем: ботаничка башта са пратећим објектима ради очувања и инапређивања гено фонда дрвенастим и зељастим аутохтоним или алохоним врстама специфичних фитогеографских, таксономских и еколошких особина;
- дозвољено је опремање урбаним елементима: елементима визуелних комуникација, елементима јавне расвете, клупама за седење, корпама за смеће и сл;
- Сви наведени елементи урбане опреме и мобилијара морају нагласити посебност и препознатљивост простора, морају бити унифицирани и стилски доследни;

**Насељски паркови су** мале површине парковског, блоковског, потезног зеленила и фрагменти пејзажно уређених шума. Основна функција овог зеленила је очување микроклиматских услова и интегрисање намена у окружењу.

Правила уређења :

- извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама;
- уређење ових површина укључује (према капацитету): фонтана, приземних отворених партерних објеката – павиљона, увођење елемената урбане опреме: клупе, канте за смеће, расвета, користити природни материјал који ће носити препознатљив печат амбијенталности, детаље разрадити кроз детаљне планове уређења партера;

## **2. Скверови и тргови**

Скверови и тргови су пејзажно и функционално интегрисане површине. У оквиру предметног захвата планира се формирање следећих скверова:

- Трг Златибор;
- Трг код цркве;
- Сквер на улазу у Краљеве конаке;
- Сквер код споменика;
- Трг између Калмана и Браће Секулић;

Правила уређења се усклађују са микролокацијским условима и окружењем.

### 3. Специфично – заштитно зеленило

Заштитни зелени појас јесте зеленило у јавној намени, које се сади или одржава дуж путева, око простора са могућим штетним утицајем или високим степеном потребе за изолацијом, на подручјима са јаким ветровима или ерозијом земљишта. У случају Златибора обавезно је очување постојећег заштитног зеленила до државног пута I реда број 21 у оквиру планираних целина, и других саобраћајница, као и уз планирани аеродром. Очување и неговање заштитног појаса неопходно је и на подручјима захваћеним ерозијом или ветровитим местима на планинским косама.

*Заштитни линијски путни појас - заштитно зеленило у зони Државног пута I реда бр.21 и уз остале саобраћајнице* - има естетско-заштитну функцију и улогу да апсорбује штетне гасове и честице. Потребно је извршити валоризацију постојећег растиња и направити план уређења који ће бити у складу са постојећим врстама. Препорука је увођење врста отпорних на аерозагађење. Уређење овог зеленила мора да задовољи услове несметане изградње и функционисања саобраћајнице (*не смеју се садити саднице инвазивног и јаког корена*).

*Заштитно зеленило око аеродрома* - Ова категорија зеленила треба да буде уређена на начин како би истакла значај објекта испред којег се налази, а и повезала читав блок у коме се налази, са окружењем.

#### **Зеленило у оквиру површина осталих намена**

**Парк - шуме** су постојеће и планиране шуме у оквиру грађевинског подручја предвиђене за обликовање пејзажа и повећање степена уређења на начин да буду доступне туристима. С обзиром на заштитну и естетску функцију, дозвољено уређење ових шума биће у складу развијања различитих видова рекреације и одмора са минималним нарушавањем постојећих природних вредности.

Правила уређења су следећа:

- извршити валоризацију постојећег зеленила, потребну реконструкцију, преобликовање и повезивање целокупног простора у интегралну целину - парк шуму;
- дозвољена је изградња бициклистичких, пешачких стаза, трим стаза, са одмориштима и пратећим мобилијаром. То су стазе здравља које чине комуникациону матрицу у повезивању центра, становања и излетничких пунктова и простора ван захвата плана;
- дозвољено је формирање забавних паркова, што подразумева сталну или повремену поставку елемената и опреме забавних паркова, изградњу пратећих објеката, уређење партерних површина. Основни циљ је понуда атрактивних облика забаве за децу свих узраста уз могућност коришћења током целе године. Обавезно је пејзажно уређење у оквиру планираних забавних и спортско рекреативних садржаја;

#### **УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА**

Објекти и површине за намене управе и администрације су они који се користе за потребе државне и општинске управе, као и јавних јавних предузећа и служби: управе МУП-а, Туристичке организације, Метеоролошке станице Златибор. На Златибору постоји приземна синоптичка метеоролошка станица са службом. У складу са принципима развоја насеља планирано је оснивање станице за мониторинг животне средине у непосредној близини метеоролошке станице. Укупна површина за ову намену (метеоролошка станица и станица за мониторинг) је 0,35ha.

Према Условима РХМЗ (бр.922-3-25/2023 од 2.03.2023.г.), око метеоролошке станице Златибор утврђена је зона заштите пречника 300m, са следећим правилима и мерама заштите, уређења и коришћења простора:



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- У заштитном појасу од 300m није дозвољена градња или реконструкција објеката чија висина прелази један десети део његовог растојања од метеоролошког круга;
- Вештачки извори топлоте или равне рефлектујуће површине које могу бити извор топлоте (бетонске или асфалтне површине, паркинзи за моторна возила), могу се подићи на удаљености већој или једнакој 100m од метеоролошког круга.

Наведена правила и ограничења у заштитној зони Метеоролошке станице Златибор односе се на планирање изградње нових и реконструкције постојећих објеката, као и планирање извођења других радова који могу битно нарушити природне атмосферске процесе и појаве, у мери у којој измерени и осмотрени метеоролошки подаци одступају од међународних стандарда у погледу тачности и међународне упоредивости.

У оквиру површина намењених управно-административним функцијама планира се изградња објекта „Отворена кућа - Златибор“ која би се користила за потребе општинске управе и одржавања културних и других манифестација на Златибору.

### **КОМУНАЛНЕ ДЕЛТНОСТИ**

Комуналне зоне и објекти комуналне инфраструктуре су површине и простори за обављање комуналних услуга, делатности комуналних предузећа и обезбеђивање рада комуналне инфраструктуре (снабдевање водом за пиће, пречишћавање и одвођење атмосферских и отпадиних вода, снабдевање гасом и топлим водом, одржавање чистоће на површинама јавне намене, одржавање јавних зелених површина, одржавање јавног осветљења, управљање комуналним отпадом, управљање пијацама, уређење и одржавање гробља и друго).

#### **Пијаца**

Пијаца – тржница је простор намењен за снабдевање становника и туриста, животним намирницама, традиционалним производима, сувенирима и сл, у виду отворених и покривених тезги и павиљона или велике централне хале.

Планира се измештање постојеће локације пијаце и уређење и изградња нове отворене пијаце на локацији површине око 2690m<sup>2</sup>.

#### **ЈКП Златибор**

У подзелени Зова дуж државног пута налази се локација ЈКП Златибор која се користи за депоновање зимске ризле, комуналне опреме и другог материјала. Планира се даље уређење уз изградњу потребних објеката на овој локацији у површини од око 0,90ha.

#### **Аутобуска станица**

Аутобуска станица подразумева површине намењене за прихват и отпрему аутобуса, пртљага и ствари, укрцавање и искрцавање путника, издавање возних карата и других превозних исправа, давања обавештења о превозу и обављање других услуга у вези са превозом.

Постојећа локација аутобуске станице - наспрам Тржног центра Златибор није перспективна због неодговарајуће позиције у односу на градски центар – проузрокује значајно саобраћајно оптерећење центра Златибора, није саобраћајно приступачна, тако да је планирана њена трансформација у стамбене и комерцијалне намене. У оквиру комерцијалних намена (пословање) могућа је изградња аутобуске станице мањег капацитета у оквиру постојеће локације уз обавезну израду Урбанистичког пројекта.

Нова локација аутобуске станице планира се у зони уз државни пут IB реда бр. 23 у широј зони кружне раскрснице на позицији централног улаза у насеље. У

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

оквиру станице ће се изградити прилазна саобраћајница и паркиралишта, долазни и одлазни перони, станични предпростор, објект станице и други садржаји у функцији аутобуског превоза. Планирана површина локације за изградњу нове станице је око 1,10ha. У непосредној близини станице планирани су и нови парк са тргом и нови паркинг простор - паркинг гаража, који би били у заједничкој функцији прихвата путника у Златибору.

При пројектовању објеката и простора намењених за аутобуску станицу обавезно је њихово усклађивање са – Правилником о ближним саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта, "Службени гласник РС", бр. 7/2017.

#### **Јавна паркиралишта и јавне гараже**

Површине и објекти одређени за намене јавних паркиралишта и јавних гаража се користе за паркирање моторних возила са контролисаним уласком и изласком возила.

На Златибору не постоје простори који се користе као уређени јавни паркинг простори. Паркирање се обавља у оквиру проширења саобраћајница и на индивидуалним парцелама.

Све планиране локације паркинг гаража у захвату плана су предвиђене као површине осталих намена (врста пословања), **према правилима за зону Ц5 Специјализовани центар, без могућности градње стамбених и смештајних објеката**; то су следеће локације: 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“, а на простору уз постројење за пречишћавање отпадних вода у западном делу планског подручја као и уз улицу Миладина Пећинара, између ове улице и гондоле, планирани су паркинг простори већег капацитета.

Приликом пројектовања објеката јавних паркиралишта и јавних гаража обавезно је задовољити правила и обавезе прописане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);

#### **Гробље**

У обухвату плана не постоји гробље. Становници Златибора се сахрањују ван обухвата ПГР Златибор.

#### **Депонија и трансфер станица**

У обухвату плана не планирају се површине за депонију и трансфер станицу. Начин прикупљања отпада, описан је у делу 3.1.5 управљањем отпадом.

### **2.1.3.3. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

*Графички прилог бр.5 – Саобраћајна инфраструктура*

У обухвату плана налазе се државни путеви 1.Б реда бр.23 Појате-Крушевац-Краљево-Чачак-Пожега-Ужице-Чајетина-Нова Варош-Пријеполје-државна граница са Црном Гором и државни пут 2.Б реда бр.404, који представља везу државног пута бр.23 и Семегњева.

Државни пут 1.Б 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.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Део насеља западно од државног пута 1.Б реда бр.23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута 2.Б реда бр. 404 (улице Миладина Пећинара и Рујанска) и улице Андрије Јевремовића и Ћалдов пут. Као значајније улице издвајају се и улице Ћалдов пут и Миладина Пећинара (ван деонице у наведеном прстену), Алексе Поповића, Улица Спортова и Крфска.

Основни недостатак уличне мреже у захвату плана одражава се кроз неправилан концепт уличне мреже и недовољну развијеност уличних профила.

На делу уличне мреже постоји пешачка инфраструктура неуједначених 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 пружа се и 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 Семегњеву.

**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 1.Б реда бр.23 поред постојећег кружног тока на раскрсници државних путева планиран је кружни ток на раскрсници државног пута 1.Б реда бр.23 (на стационажи 168+667) и уличног правца према Сирогојну .

Од државног пута 1. Б реда бр.23 (170+372) западним делом планског подручја планирана је обилазница, као веза државних путева 1.Б реда бр. 23 и државног пута 2. Б реда бр.404 према Семегњеву. Постојећи државни пут 2. Б реда бр.404 пролази централним делом насеља Златибор, при чему постоји велики број раскрсница са уличном мрежом, са блиским међурастојањем између раскрсница. У претходном периоду дошло је и до значајног пораста саобраћаја на овом државном путу, као последица увећања изразито локалних кретања. **Изградњом обилазнице створиће се услови за измештање транзитног саобраћаја. Планирана обилазница има техничке елементе за категорију државног пута и изразито мањи број раскрсница, што ће омогућити управљачу (ЈП Путеви Србије) прекатегоризацију путева.**

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 Ћалдов 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.

На државном путу 1.Б реда бр. 23 постојећи саобраћајни прикључци налазе се на следећим стационажама: 166+912, 167+375 (само искључење), 167+936, 168+197, 168+265, 169+116 и 170+372, при чему је на свим постојећим саобраћајним прикључцима планирана реконструкција. На истом државном путу

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

планиран је саобраћајни прикључак на стационажи 167+375 (само искључење према планираном хотелском комплексу) и 168+667 (планирани кружни ток)..

На државном путу 2.Б реда бр. 404 саобраћајни прикључци налазе се на стационажама: 0+195, 0+355, 0+454, 0+521, 0+638, 0+754, 0+792, 0+959, 0+978, 1+228, 1+378, 1+482, 1+707, 1+845, 1+890, 1+956, 2+030, 2+105, 2+185, 2+254, 2+302, 2+475, 2+903, 2+958, 3+701 и 3+939 (на граници плана).

Траса планиране обилазне саобраћајнице у западном делу планског подручја је коригована као и саобраћајнице у непосредном окружењу. На раскрсници обилазне саобраћајнице и државног пута 2.Б реда бр.404 планирана је кружна раскрсница као и на раскрсници улица Миладина Пећинара и обилазне саобраћајнице.

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 позицији петље „Палисад“ (колско-пешачки) и пасарела на правцу улице Спортова (пешачка стаза Чигота - „Споменик“).

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 источно од кружне раскрснице на државном путу 1. Б реда бр.23 (стационажа 167+936) уз улицу према насељу „Јелена Анжујска“. Положај планиране аутобуске станице повољан је обзиром да се налази непосредно уз државни пут 1.Б 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 простору уз постројење за пречишћавање отпадних вода у западном делу планског подручја као и уз улицу Миладина Пећинара, између ове улице и гондоле, планирани су паркинг простори већег капацитета.

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 (Службени гласник Р.Србије бр.22/2015).

На подручју плана паркирање се реализује у границама комплекса према нормативима у зависности од намене и величине објеката, броја места за седење и сл. (Правилник о разврставању, минималним условима и категоризацији угоститељских објеката („Службени гласник РС“ бр.66/94,3/95,31/2005) и Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Службени гласник Републике Србије бр.50/2011).

**Ваздушни саобраћај** - У западном делу планског подручја планиран је аеродром нижег ранга са полетно-слетном стазом дужине 950m.

Аеродром би био у функцији спорта, путничког саобраћаја мањег обима као и за потребе интервентних служби.

Планирана је изградња хелидрома на локацији источно од државног пута 1.Б реда бр. 23 у непосредној близини хотела „Зеленкада“.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

**Правила за изградњу и реконструкцију саобраћајница**

- регулационе линије и осовине саобраћајница представљају основне елементе за дефинисање мреже саобраћајница;
- коловозну конструкцију димензионисати према меродавном саобраћајном оптерећењу, а према важећим стандардима и нормативима базираним на СРПС У.Ц4.012, према „Правилнику о техничким нормативима за димензионисање коловозних конструкција,, и „Пројектовање флексибилних коловозних конструкција, као и у складу са Законом о путевима („Сл.гласник РС“ бр.41/2018 и 95/2018) и другим пратећим прописима;
- приликом пројектовања користити и податке о: климатско хидролошким условима, носивости материјала постелнице и других елемената коловозне конструкције (за израду новог коловоза и ојачање постојеће коловозне конструкције);
- при пројектовању нових деоница или нових коловозних трака, нивелету висински поставити тако да се прилагоди изведеним коловозним површинама;
- слободни простор изнад коловоза (светли профил) за друмске саобраћајнице износи мин. 4,5m;
- пројектну документацију саобраћајница радити у складу са законском регулативом и стандардима;
- главним пројектом предвидети потребну саобраћајну сигнализацију у складу са усвојеним режимом саобраћаја;
- паркинг места за инвалидна лица пројектовати према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
- унутарблоковске приступне улице димензионисати према условима за кретање противпожарних возила;
- у регулационим профилима планираних улица предвидети уличну расвету у континуитету;
- при пројектовању и реализацији свих објеката јавне намене и површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл.гласник РС“, бр.22/2015);
- приликом пројектовања и изградње бицикличких и пешачких стаза и осталих елемената придржавати се Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. Гласник РСрбије бр. 50/2011)
- за планирани специјализовани центар уз државни пут 1.Б реда бр.23 јужно од планираног кружног тока (на стационачи 168+879) у зависности од садржаја центра неопходно је тражити услове за саобраћајни прикључак од ЈП Путеви Србије;
- 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 ...)
- при пројектовању и изградњи објеката, инсталација и уређаја који се граде на подручју или изван подручја планираног аеродрома и планираног хелидрома, а који као препрека могу да утичу на безбедност ваздушног саобраћаја неопходно је прибавити сагласност Директората за ваздухопловство а у складу са Законом о ваздушном саобраћају („Службени гласник РС“, бр.73/2010, 57/2011, 93/2012, 45/2015, 66/2015-др.закон, 83/2018 и 9/2020).

## **ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

*Графички прилог бр.8 – 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 м<sup>3</sup>.

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. Потребно је да се поставе уређаји и да се обезбеди стално системско регистровање количина захваћених вода и врши испитивање квалитета воде на захвату у захтеваној динамици и по прописаним параметрима.

У оквиру дистрибутивног система планирана је изградња нових цевовода, реконструкција постојеће мреже, као и проширење капацитета два постојећа резервоара који ће имати карактеристике: Резервоар "Језеро" запремине 1500 м<sup>3</sup> (кп/кд= 1064,0/1060,0 mm) и Резервоар "Караула": запремине 4500 м<sup>3</sup> (кп/кд= 1048,0/1044,0 mm).

Дистрибутивни систем Златибора треба висински зонирати. Највиша зона водоснабдевања обухватаће потрошаче изнад коте 1020,0 mm. Потрошачи ове зоне у крајњој фази ће се снабдевати преко хидрофора. Друга висинска зона обухватаће потрошаче од 975 до 1020 mm и биће везана директно на резервоар "Караула" и трећа висинска зона са потрошачима испод 975 mm, где ће се на мрежи уградити редуцири притиска.

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

У деловима насеља где нема техничких могућности за прикључење на градску водоводну мрежу, за комплексе објеката или за појединачне индустријске објекте, водоснабдевање ће се обављати захватањем изданских вода из бунара, уз обавезно прибављање техничких услова од стране надлежних министарстава који су у складу са водним билансом, и претходно обављеним хидрогеолошким испитивањима којима се утврђују резерве, издашност и квалитет воде уз дефинисање зона санитарне заштите предметних изворишта.

### **Одвођење отпадних вода**

Систем за одвођење отпадних вода Златибора је сепаратан. Санитарне отпадне воде из највећег дела насеља одводе се примарним колектором ф 500 mm. До примарног колектора санитарне отпадне воде се доводе секундарним фекалним колекторима ф 250 до ф 400 mm и сабирном мрежом пречника ф 200 mm.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

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.

#### **Регулација водотокова**

Највећи и најзначајнији водотоци на територији предметног Плана су :

- Црни Рзав – водоток I реда. Док су сви остали водотоци на територији обухвата плана водотоци II реда.
- Обадовица (Обудовица, Обудојевица) – је десна притока реке Црни Рзав, слив реке Дрине, водно подручје Сава. Слив реке Обудовице има површину од 12,8 km<sup>2</sup>, а укупна дужина тока реке износи L=6,03 km.

Поток Обудовица регулисан је у укупној дужини од око 1000 m. Узводно од језера регулисан је у дужини од око 300 m. Изведено је бетонско правоугаоно корито. Низводно од језера поток је зацевљен у дужини од око 400 m и са отвореним бетонским коритом у дужини око 300 m.

Планира се регулација потока Обудовица у дужини од око 1100 m .

На Честарском потоку планирана је микроакумулација, уз западну границу плана, која би била у функцији заштите од поплава и спортског туризма.

Оставља се могућност третирања воде потока Обудовица, пре улива у језеро, да би се побољшао квалитет воде у језеру, у циљу његовог искоришћења за купање.

#### **Правила за изградњу водоводних линија**

- Трасе планираних магистралних цевовода и водоводних линија водити постојећим и планираним саобраћајницама и по потреби зеленим површинама. Ван урбанизованог подручја трасе водити поред саобраћајница;
- Димензије нових водоводних линија одредити на основу хидрауличког прорачуна узимајући у обзир и потребну количину воде за гашење пожара како се то противпожарним прописима захтева. Минималан пречник цеви за градска насеља је 100 mm. На водоводним линијама предвидети потребан број противпожарних хидраната, на максималном размаку од 80 m за индустријске зоне, односно 150 m за стамбене зоне. Препоручује се уградња надземних противпожарних хидраната;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- Минимална дубина укопавања разводних водоводних линија је 1,2 m а магистралних цевовода 1,8 m до темена цеви;
- Приликом укрштања водоводне цеви треба да буду изнад канакизационих;
- Минималан размак између водоводних линија и других инсталација је 1,5 m.
- Појас заштите око магистралних цевовода је минимум по 2,5 m са сваке стране;
- Новопроектване објекте прикључити на постојеће и планиране водоводне линије;
- Техничке услове и начин прикључења новопроектваних водоводних линија као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;
- Водоводне линије затварати у прстен што омогућује сигурнији и бољи начин водоснабдевања;
- Код изградње нових водоводних линија предвидети довољан број затварача и фазонских комада ради исправног функционисања мреже;
- Реконструкцију разводне мреже радити по постојећој траси како би се оставио простор у профилу за друге инсталације и избегли додатни трошкови око израде прикључака;
- За сва изворишта водоснабдевања, као и објекте дистрибутивног система спровести мере санитарне заштите дефинисане Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. Гласник РС бр. 92/2008).;

**Правила за изградњу фекалне канализације**

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



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

уз обавезу транспорта отпадних вода из септичких јама до најближег постројења за пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијент;;

- Техничке услове и начин прикључења новопројектоване фекалне канализације као и прикључење појединих објеката одређује надлежна комунална организација;

**Правила за изградњу кишне канализације**

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

**Правила за извођење регулације водотокова**

- Земљиште дуж водотокова може се користити на начин на којим се не угрожава спровођење одбране од поплава и заштита од великих вода тако да се обухвате прописане забране, ограничења права и обавезе за кориснике водног земљишта и водних објеката прописане законе.
- Инундационо подручје може се користити, бе прибављања водних услова . само као пашњак или ливада.
- Забрањено је затварање протицајних профила ради повећања површине грађевинског земљишта.
- Трасу уређеног водотока усагласити са привредним, стамбеним, инфраструктурним и саобраћајним објектима;
- **Меродавни протицај за димензионисање корита регулисаног водотока**  
У поступку издавања локацијских услова путем обједињене поцедуре, прибављају се водни услови које издаје Јавно водопривредно предузеће које, по службеној дужности, прибавља Мишљење Републичког хидрометеоролошког завода које верификује и доставља меродавни протицај у свему према Правилнику о садржини и обрасцу захтева за издавање водних аката, садржини мишљења у поступку издавањаводних услова и садржини извештаја у поступку издавањаводне дозволе (Сл.гл.РС бр. 72/17 и 44/18) ;
- Са обе стране регулисаног водотока оставити заштитни појас минималне ширине 5,0 m због могућих интервенција;
- Код укрштања инфраструктурих објеката са водотоцима морају се поштовати следећи принципи и критеријуми:
  - Код подземних укрштања – укопавање истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити на минимум 1,5 m испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин 0,8-1,0 m испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза.
  - У зонама нерегулисаних водотока – ове објекте планирати што је даље могуће од горњих ивица природних протицајних профила, уз

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

доследну примену потребних техничких мера за очување, како ових објеката, тако и стабилности корита водотока.

- Код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона – због непознавања и неизучености водног режима и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличких подлога и прорачуна, студија, пројеката и свих других за то непоходних техничких решења.
- Нивелете планираних мостова, пропуста, и прелаза преко водотока, морају бити тако одређене, да доње ивице конструкције ових објеката (ДИК) имају потребну сигурносну висину – зазор изнад нивоа меродавних рачунских великих вода за прописано надвишење у складу са важећим прописима.

### **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

*Графички прилог бр.9 – 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 плана, од електроенергетских водова налазе се 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: "Златибор 2" - "Златибор 4", "Златибор 4" - "Чајетина", "Златибор 2" - "Сушица". Надлежна електродистрибуција, поред реконструкције и модернизације постојећих, планира и изградњу трафостанице 35/10kV "Златибор 4" на потезу од кружног тока ка Потоцима. Локација на графичком прилогу дата је оријентационо.

Електроенергетска мрежа напонског нивоа 10kV на подручју плана 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. На предметном подручју 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.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

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 каблirati, 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.

Да би инсталација јавног осветљења била функционалнија и економичнија потребно је светиљке са живиним изворима заменити савременијим и економичнијим. Препоручује се употреба светиљки које емитују светлосни флуks усмерено ка тлу уместо оних које исти емитују у свим правцима. Предвидети напајање и управљање јавним осветљењем из посебних слободностојећих разводних ормара.

***Правила грађења за електроенергетске објекте:***

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

***Правила грађења надземних водовова***

- На потезу постојећих надземних водова у оквиру подручја плана уводи се зона ограничења изградње, у оквиру заштитног појаса далековода 110kV, 35kV и 10kV који су уцртани на графичком прилогу. Ширина заштитног појаса за далековод 110kV износи 25m од крајњег фазног проводника са сваке стране, за далековод 35kV 15m од крајњег фазног проводника са сваке стране, док за далековод 10kV износи:
  - за голе проводнике: 10m од крајњег фазног проводника са сваке стране, кроз шумско подручје 3m;
  - за слабоизоловане проводнике 4m од крајњег фазног проводника са сваке стране, кроз шумско подручје 3m;
  - за самонесеће кабловске снопове 1m.
- Изградњу нових објеката и усаглашавање постојећих обзиром на сигурносну висину и сигурносну удаљеност од далековода свих напонских нивоа извести за сваки конкретан случај у свему према:
  - Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Сл. лист СФРЈ", бр. 65/1988 и "Сл. лист СРЈ" бр. 18/1992, чл. 103, 104, 105, 106, 107, 108);
  - Правилнику о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000V (Сл. лист СФРЈ број 4/74),
  - Правилнику о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V (Сл. лист СРЈ број 61/95);
  - Законом о заштити од нејонизујућих зрачења (Сл. гласник РС број 36/2009) са припадајућим правилницима;
  - SRPS N.C0.105 - Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења (Сл. гласник РС број 68/86);

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- SRPS N.C0.101 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности (Сл. гласник РС број 68/86);
- SRPS N.C0.101 - Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи (Сл. гласник РС број 68/86);
- За градњу у близини или испод далековода потребна је сагласност власника далековода. Сагласност се даје по условима власника далековода, односно након израде елабората којим се приказује тачан однос предметног далековода и објекта који се гради уколико су сви законом и прописима предвиђени услови испуњени. Уколико елаборат потврди да је дошло до колизије између планираног објекта и далековода на месту укрштања, потребно је да се о трошку Инвеститора предметног објекта приступи изради Пројектног задатка на основу кога ће се, по усвајању од стране власника далековода, приступити изради пројекта реконструкције или адаптације по условима власника далековода;
- На деловима парцела захваћених коридорима далековода који се налазе ван самог коридора и зоне техничких ограничења према претходном, могу се и усаглашавати постојећи и градити нови објекти према општим правилима грађења за објекте ових зона и условима парцеле;
- Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати;
- Испод и у близини далековода не сме се садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5м од проводника далековода напонског нивоа 110kV;
- Ови услови односе се на све постојеће објекте у коридору, као део општих правила изградње. Посебне услове према ситуацији на терену даје надлежна служба власника далековода, а по конкретном захтеву.
- Даном изградње електроенергетског вода успоставља се заштитни појас и заснива се службеност преласка електроенергетског вода у ширини заштитног појаса.
- Оператор система дужан је да у року не дужем од три године од дана почетка извођења радова на енергетском објекту, на законом прописани начин, обавести власника преко чијих непокретности прелази енергетски објекат, односно на чијим непокретностима се изводе радови на изградњи енергетског објекта. Власник непокретности, на којој је енергетски субјект стекао право службености може поднети захтев за накнаду у року од три године од дана пријема обавештења. Висину накнаде утврђује се налазом вештака одговарајуће струке. Оператори система немају обавезу плаћања накнаде за службеност пролаза на земљиште које је у јавној својини.
- Оператор система дужан је да о свом трошку редовно уклања дрвеће или гране и друго растиње које угрожава рад енергетског објекта.

*Правила грађења трафостаница:*

- Трафостанице 10/0.4 kV градити као монтажнобетонске, зидане, стубне, контејнерског типа или у оквиру објекта. Трафостаница мора имати најмање два одељења и то:
  - одељење за смештај трансформатора;
  - одељење за смештај развода ниског и високог напона;
  - свако одељење мора имати независан приступ споља;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- Коте трафостанице морају бити у нивоу околног терена са обезбеђеним приступним путем до најближе јавне саобраћајнице најмање ширине 3м, носивости 5 т;
- Просторија у коју се смешта трафостаница мора испуњавати услове грађења из важећих законских прописа пре свега "Правилника о техничким нормативима за заштиту електроенергетских постројења и уређаја од пожара" ("Сл.лист СФРЈ" бр. 74/90);
- Пројектом грађевинског дела решити топлотну и звучну изолацију просторије;
- У непосредној близини трафостаница не смеју се налазити просторије са лако запаљивим материјалом, котларница, складишта и сл;
- Кроз просторије трафостанице не смеју пролазити инсталације водовода, канализације и парног грејања;

*Правила грађења подземних водова:*

- Сви планирани подзмени каблови се полажу у профилима саобраћајних површина према регулационим елементима датим на графичком прилогу;
- Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице армиранобетонског канала за напонски ниво 1kV до 35kV, укључујући и 35kV, износи 1м;
- Дубина полагања планираних каблова је 0,8 м, односно 1,2 м за каблове 35 kV, у односу на постојеће и планиране нивелационе елементе терена испод кога се полажу;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се полажу кроз кабловску канализацију (заштитну цев).
- При затрпавању кабловског рова, изнад кабла, дуж целе трасе, треба да се постави пластична упозоравајућа трака;
- Након полагања каблова трасе истих видно обележити;

*Међусобно приближавање и укрштање енергетских каблова:*

- На месту укрштања енергетских каблова вертикално растојање мора бити веће од 0,2 м при чему се каблови нижих напона полажу изнад каблова виших напона;
- При паралелном вођењу више енергетских каблова хоризонтално растојање мора бити веће од 0,07 м. У истом рову каблови 1 kV и каблови виших напона, међусобно морају бити одвојени низом опека или другим изолационим материјалом;

*Приближавање и укрштање енергетских и телекомуникационих каблова:*

- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. Ц0. 101):
  - 0,5м за каблове 1 kV и 10 kV;
  - 1м за каблове 35 kV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5м. Угао укрштања треба да буде најмање 300, по могућности што ближе 900;
- Енергетски кабл, се по правилу, поставља испод телекомуникационог кабла;
- Уколико не могу да се постигну захтевани размаци на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 м;
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 м;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мањем од 0,2 m.

- При полагању енергетског кабла 35 kV препоручује се полагање у исти ров и телекомуникационог кабла за потребе даљинског управљања трансформаторских станица које повезује кабл;

*Приближавање и укрштање енергетских каблова са цевима водовода и канализације:*

- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова изнад или испод водоводних и канализационих цеви;
- Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне и канализационе цеви треба да износи најмање 0,5m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4m за остале каблове;
- При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви на растојању од најмање 0,4m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3m за остале каблове;
- Уколико не могу да се постигну размаци према горњим тачкама на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев;
- На местима паралелног вођења или укрштања енергетског кабла са водоводном или канализационом цеву, ров се копа ручно (без употребе механизације);

*Приближавање и укрштање енергетских каблова са топловодом:*

- Најмање хоризонтално растојање између кабловских водова и спољне ивице канала за топловод мора да износи 1,0m;
- Полагање енергетских каблова изнад канала топловода није дозвољено;
- При укрштању енергетских кабловских водова са каналима топловода, минимално вертикално растојање мора да износи 60 cm. Енергетски кабловски вод по правилу треба да прелази изнад канала топловода, а само изузетно, ако нема других могућности, може проћи испод топловода;
- На местима укрштања енергетских кабловских водова са каналима топловода, мора се између каблова и топловода обезбедити топлотна изолација од пенушаваог бетона или сличног изолационог материјала дебљине 20 cm;
- На месту укрштања кабловски водови се полажу у азбестно-цементне цеви унутрашњег пречника 100mm, чија дужина мора са сваке стране да премашује ширину канала топловода за најмање 1,5m;

*Приближавање и укрштање енергетских каблова са гасоводом:*

- Није дозвољено паралелно полагање енергетских каблова изнад или испод цеви гасовода;
- Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и паралелном вођењу треба да буде најмање 0,8m;
- Размаци могу да се смање до 0,3m ако се кабл положи у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином паралелног вођења;
- На местима укрштања цеви гасовода се полажу испод енергетског кабла;

*Приближавање енергетских каблова дрворедима:*

- Није дозвољено засађивање растиња изнад подземних водова;
- Енергетске кабловске водове треба по правилу положити тако да су од осе дрвореда удаљени најмање 2 m;
- Изнад подземних водова планирати травњаке или тротоаре поплочане помичним бетонским плочама;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

## ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

*Графички прилог бр. 10 – Телекомуникациона инфраструктура;*

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. Не постоји изграђен кабловски дистрибутивни систем у захвату плана.

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 телекомуникационе (тк) мреже, а нарочито у средишњој и периферним зонама уз замену постојећих каблова са ваздушно-папирном изолацијом, кабловима типа TK59 DSL и скраћењем претплатничке мреже на 0,5 km што ће омогућити увођење нових широкопојасних услуга/сервиса.

Поред основних техничких услуга 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 (V0IP 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), и то: Рудине, Врањевина-тениски терени, Шајиновци, Водице 2, Кобилџа глава. За ову намену потребан је простор димензија 2x2м за смештај слободностојећег ормара на бетонском постољу.

Повезивање нових комутационих чворова са телекомуникационом мрежом извести оптичким кабловима.

У деловима плана са малом густином насељености, брдско планинском терену, око постојећих базних станица и слично, планира се примена CLL технологије за фиксне прикључке, као и примена CDMA и/или WiMAX технологије за VLL (фиксни бежични) приступ.

Телекомуникационе водове полагати у профилима постојећих и планираних саобраћајница, водећи рачуна о прописном растојању од других комуналних објеката. За полагање оптичких каблова и цеви и каблова приступне мреже могу се применити и мини ровови у складу са "Упутством о полагању телекомуникационих каблова и цеви у мале (мини) ровове" ЗЈПТТ, ПТТ весник бр. 7-8-2003 и ITU препоруком L.48 Mini-trench installation technique, из марта 2003. године.

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

циљу бољег покривања и већег протока података изградити потребан број базних станица за потребе мобилне телефоније.

Планира се реализација улазно-излазних радио-релејних коридора од зграде Поште према следећим правцима:

- правац Семегњево;
- правац Караула;
- правац Јеврејско брдо;
- правац Чајетинска Градина;

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...

**Правила грађења за телекомуникационе објекте**

**Фиксна телефонија**

- Телекомуникациону мрежу градити надземно, у кабловској канализацији или директним полагањем у земљу;
- Телекомуникационе каблове и канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоарског простора и испод зелених површина, а изузетно у коловозу - код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара на прописном међусобном растојању од осталих инсталација;
- На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев);
- При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде  $90^{\circ}$ ;
- Дозвољено је паралелно вођење енергетског и телекомуникационог кабла на међусобном размаку од најмање (ЈУС Н. ЦО. 101):
  - -0,5m за каблове 1 kV и 10 kV;
  - -1,0m за каблове 35 kV;
- Укрштање енергетског и телекомуникационог кабла врши се на размаку од најмање 0,5m. Угао укрштања треба да буде: у насељеним местима: најмање  $30^{\circ}$ , по могућности што ближе  $90^{\circ}$ ;
- 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 0,3m;
- Размаци и укрштања према наведеним тачкама се не односе на оптичке каблове, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3m;
- Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу да се полажу у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се прорачуном покаже задовољавајући, али не мање од 0.2m;
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,80 m;
- На делу трасе оптичких каблова која је заједничка са кабловима месне мреже, обавезно полагати полиетиленске цеви у исти ров како би се кроз њу могао накнадно провући оптички кабл. У деловима града са већом густиним становања постављати оптичке каблове већих капацитета узимајући у обзир потребе великих корисника телекомуникационих услуга.



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- 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<sup>0</sup> а најмање 30<sup>0</sup>.
- 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 0,5m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90<sup>0</sup> а најмање 30<sup>0</sup>;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања на међусобном размаку од најмање 0,5 m.
- Укрштање телекомуникационог кабла и цевовода централног грејања врши се на размаку од најмање 0,8m. Угао укрштања треба да буде што ближе 90<sup>0</sup> а најмање 30<sup>0</sup>;
- Дозвољено је паралелно вођење телекомуникационог кабла и гасовода на међусобном размаку од најмање 0,4 m;
- Постављање објекта мобилне телефоније је могуће у зонама становања, индустријским зонама, зонама терцијарних и кварталних делатности, једном речју свуда где се процени реална потреба за овим објектима, а у складу са Законом о телекомуникацијама, Закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона;

*Кабловски дистрибутивни систем*

- КДС систем развијати према захтеваним потребама у складу са Законом о телекомуникацијама, Закону о планирању и изградњи и свим подзаконским актима који проистичу из ових закона;
- Водове кабловског дистрибутивног система полагасти у профилима саобраћајница испод тротоарског простора. Дозвољено је паралелно вођење као и укрштање са осталим комуналним инсталацијама на растојањима која захтевају технички прописи. Каблови могу да се полажу и испод зелених површина. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблови се обавезно полажу кроз кабловску канализацију;

**ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

*Графички прилог бр. 11 – Термоенергетска инфраструктура;*

Постојеће инсталације гасоводног система у обухвату плана су:

- транспортни гасовод од челичних цеви притиска до 50 bar, пречника Ø273 mm, РГ 08-19 Ужице-Чајетина-Златибор,
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Рудине“,
- дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних цеви притиска 16 bar,
- мерно регулациона станица (МРС) „Златибор“,
- дистрибутивна гасоводна мрежа од полиетиленских цеви притиска 4 bar, којом се природни гас дистрибуира до крајњих корисника;

Просторни распоред наведених гасоводних објеката приказан је на графичком прилогу бр. 11 Термоенергетска инфраструктура.

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

Уколико изградња објекта захтева укидање и измештање постојећих гасовода извршити уз присуство дистрибутера у складу са условима које је Србијагас доставио уз план (бр.06-07/5434 од 15.032021).

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

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

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

Трасе планираних гасовода синхронизовати са осталим инфраструктурним водовима.

*Обновљиви извори енергије*

Коришћење обновљивих извора енергије је један од стратешких приоритета у Стратегији развоја енергетике Републике Србије до 2025. године

Мале хидроелектране (хидроелектране чија је инсталисана снага мања од 10 MW) представљају значајан део могућих нових обновљивих извора електричне енергије у Србији. Према "Катастару малих хидроелектрана" (Енергопројект Београд 1975.године), на територији општине Чајетина или на границама са суседним општинама, су потенцијалне локације за мале хидроелектране (укупно 25), чија је могућа снага 12,74 MW, а просечна годишња производња 47,97 GWh/god.

Подручје Златибора је изузетно перспективно и у погледу геотермалне енергије. „Природна издашност златиборског налазишта термалних вода износи око 200 l/s. Максимална температура у њему се на основу меродавних хидрогеотермометара и других индикатора процењује на око 60°C“ (Миливојевић, М. 1989.) Коришћење постојећих геотермалних извора треба усмерити у правцу производње топлотне енергије за потребе разних делатности – бањски туризам, загревање санитарне воде или просторија за потребе пољопривредне производње и слично.

Подручје Чајетине и Златибора је познато по релативно великом броју сати осунчаности, који се креће око 2000h у години, па се у будућем развоју нових извора електричне енергије, пажња мора поклонити и искоришћавању соларне енергије за производњу електричне енергије. Ово се може реализовати на два различита начина. Први се састоји у примени соларних концентратора за производњу водене паре, која покреће парну турбину и синхрони генератор, па се производња електричне енергије даље остварује на истом принципу као код класичних термоелектрана на пару, а други, у директном претварању соларне у електричну енергију преко фотонапонских претварача. У садашњем тренутку, коришћење фотонапонских соларних електрана има изгледа само у комбинацији са великим стамбеним, туристичким, комерцијалним и индустријским комплексима, где могу задовољити део локалних потреба већих потрошача, као и за удаљене кориснике, где би довођење електричне енергије из јавне мреже било сувише скупо (усамљене фарме, планинарски и смучарски домови, радио и телевизијски предајници и телекомуникационе релејне станице)

*Правила за изградњу и реконструкцију дистрибутивних гасовода*

Технички услови за изградњу дистрибутивних гасовода дефинисани су Правилником о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, бр. 86/2015), Правилником о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar (“Сл. гласник РС”, бр. 37/13, 87/15) и Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијасгас, (Нови сад, Октобар 2009 године ).

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1) да гасовод не угрожава постојеће или планиране објекте, и планирану намену коришћења земљишта у складу са планским документима;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- 2) рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине;  
3) испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима;  
4) усклађеност са геотехничким захтевима.

### Технички услови за изградњу у заштитном појасу гасоводних објеката

#### 1. Транспортни гасоводи од челичних цеви MOP 50 bar

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

Ширина експлоатационог појаса гасовода за пречник  $150 < DN \leq 500$  mm износи 12 m (6 m са обе стране осе гасовода) и у овом појасу је забрањено градити све објекте који нису у функцији гасовода. У овом појасу је забрањено изводити радове и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортнујућих материјала, као и постављање оgrade са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара, без писменог одобрења оператора транспортног система. У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

Забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи, на растојањима мањим од 30 m.

Минимално потребно растојање при укрштању подземних линијских инфраструктурних објеката са гасоводом је 0,5 m.

Минимална растојања од путева, железничких колосека, подземних линијских инфраструктурних објеката и регулисаних водотокова или канала је предвидети у складу са чланом 19. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar:

	ПРИТИСАК 16 ДО 55 bar (m)				ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 55 bar (m)			
	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000	DN ≤150	150 < DN ≤ 500	500 < DN ≤1000	DN > 1000
Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	1	2	3	5	1	3	3	5
Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	5	5	10	10	10	10
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5	5	7	10	5	10	10	15
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10	10	15	15	10	15	25	50

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Државни путеви I реда - аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20	20	25	25	50	50	50	50
Железнички колосеци (рачунајући од спољне ивице пружног појаса)	15	15	15	15	50	50	50	50
Подземни линијски инфраструктурни објекти (рачунајући од спољне ивице објекта)	0,5	1	3	5	3	5	10	15
Регулисан водоток или канал (рачунајући од брањене ножице насипа)	10	10	10	10	25	25	25	25

**Правила грађења за мерно регулационе станице**

При изградњи гасних мерних регулационих станица користити „Правилник о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Сл. гласник РС“, бр. 37/2013), Одлуку о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода ( „Сл. лист града Београда“, бр. 14/77, 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88) и Интерна техничка правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијагас, (Нови сад, Октобар 2009 године ).

- Мерно регулационе станице (МРС), са инсталацијама за мерење и регулацију гаса, могу бити изграђене у грађевинском објекту или на отвореном простору и морају бити ограђене заштитном оградом.
- МРС могу се изузетно изградити и на грађевинском објекту или уз његов зид, с тим што кров, односно зид грађевинског објекта, не сме да пропушта природни гас, не сме да има отворе и мора издржати један час у случају пожара.
- МРС се не смеју се градити на стамбеним зградама или уз њихове зидове.
- Зидови, подови и кровна конструкција објекта морају бити изграђени од негоривог материјала и материјала без шупљина.
- Врата на спољним зидовима објекта морају се отворати према спољној страни, а браве са унутрашње стране морају се отворати без кључа.
- Зидови просторија у којима су уграђене мерно-регулационе гасне инсталације не смеју имати отворе за прозоре
- Постављање цеви и цевних елемената, арматуре, мерних и контролних и сигурносних уређаја, мора бити изведено тако да се омогући што лакше послуживање и што приступачније читавање мерних вредности.
- Уколико је опрема постављена на висини од преко 2 m, морају се за послуживање поставити галерије и степенице са оградама.
- Ширина основног пролаза у просторијама ради обезбеђења несметаног кретања особља и манипулације, мора износити најмање 0,8 m.
- Просторије у објектима МРС у којима су уграђене гасне инсталације морају имати горње и доње отворе за природно проветравање.
- Отвори за проветравање морају бити постављени тако да спречавају сакупљање гаса у просторији. Горњи отвори морају бити постављени на најмање 2,20 m од основе, а доњи отвори на 0,3 m од основе.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- Сви отвори морају бити обезбеђени од потпуног затварања и заштићени од атмосферских падавина и упада страних тела, заштитним решеткама са отворима величине до 1 cm<sup>2</sup>.

Минимална растојања осталих објеката од ГМРС планирати у складу са чланом 13. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводимапритиска већег од 16 bar:

Грађевински и други објекти	Мернорегулациона станица		
	У објектима од чврстог материјала		Под надстрешницом и на отвореном простору
	до 30.000 m <sup>3</sup> /h	изнад 30.000 m <sup>3</sup> /h	За све капацитете
Стамбене и пословне зграде	15	25	30
Производне фабричке зграде, радионице	15	25	30
Складишта запаљивих течности	15	25	30
Електрични неизоловани надземни водови	За све објекте:		
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m <sup>**</sup>
	1 kV < U ≤ 110 kV		Висина стуба + 3 m <sup>***</sup>
	110 kV < U ≤ 220 kV		Висина стуба + 3,75 m
	400 kV < U		Висина стуба + 5 m <sup>***</sup>
Трафо станице*	30	30	30
Железничке пруге и објекти	30	30	30
Индустријски колосеци	15	15	25
Државни путеви I реда - ауто-путеви	30	30	30
Државни путеви I реда – осим ауто-путева	20	20	30
Државни путеви II реда	10	10	10
Општински путеви	6	10	10
Водотокови	5	5	5
Шеталишта, паркиралишта	10	15	20

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Остали грађевински објекти	10	15	20
<p>*ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана</p> <p>** али не мање од 10 m.</p> <p>*** али не мање од 15 m.</p>			

- Свака MPC мора имати филтер за пречишћавање гаса од механичких примеса, сигурносни брзозатварајући вентил за ручно реактивирање, регулатор притиска, неповратни вентил на излазу гаса, манометре за мерење притиска гаса на улазу и излазу из MPC, и мерач протока гаса;
- На хоризонталном делу гасне инсталације, на месту испред регулатора притиска и мерења протока гаса, мора се уградити филтер који ће задржавати механичке честице и течност из гаса;
- Филтер мора бити изграђен за максимални радни притисак гаса у доводном гасоводу са коефицијентом сигурности 2,0 и испитан притиском за 50% већим од максималног радног притиска;
- После сваког степена редукције и регулације притиска гаса у цевовод мора се уградити сигурносни уређај који ће, у случају квара регулатора, спречити пораст притиска изнад дозвољене границе;
- Ако се као сигурносни уређај користи сигурносни вентил са издувним системом, његов капацитет издувавања мора бити једнак најмање капацитету регулатора код максималног улазног притиска испред регулатора. Издувни цевоводи ових вентила морају се извести најмање 1 m изнад крова MPC у атмосферу и заштити од улаза страних тела;
- Ако после редукције притиска гаса могу наступити услови за формирање хидрата, гас се мора загревати пре редукције притиска гаса. Загревање гаса може се употребити топла вода или пара. Забрањено је загревање гаса директним пламеном. При грејању топлим водом топоводни котао смешта у засебну просторију са посебним улазом, која је одвојена од MPC незапаљивим и за гас непропусним зидом;
- Измењивач топлоте мора бити изграђен тако да издржи максимални притисак гаса у доводном гасоводу испред мернорегулационе инсталације са коефицијентом сигурности 2,0 и испитан притиском за 50% већим од максималног радног притиска;
- За мерење протока гаса морају се употребљавати само мерачи који су израђени у складу са прописима о мерилима и чију је употребу одобрио надлежни орган, односно овлашћена организација;
- На гасоводу испред MPC, као и иза ње, на растојању од најмање 5 m, а не даље од 100 m, морају се поставити запорни органи - противпожарне славине;
- Контролни и мерни инструменти повезани електричним кабловима као и телефони, у MPC морају бити изведени у противексплозивној заштити;
- MPC мора имати следећу изолацију од атмосферског пражњења:
  - изолацију улазних и излазних цевовода помоћу диелектричних склопова;
  - громобранску заштиту;
  - уземљење свих металних делова опреме;
- Простор на коме се подиже MPC мора бити ограђен металном мрежом или неком другом врстом ограде;
- Ограда мора да испуњава следеће услове:

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- између ограде и спољних зидова МРС мора постојати заштитна зона од најмање 2 m; ограда не сме бити нижа од 2,5 m;
- улаз у МРС као и у ограђен простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0,8 x 2,0 m, са бравом која се не закључава аутоматски;
- уколико је опрема МРС постављена на отвореном простору, најмање растојање између опреме и ограде мора бити 10,0 m;
- До сваког објекта МРС мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3,0 m.

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

	паралелно вођење (m)	при укрштању (m)
$\leq 20 \text{ kV}$	10	5
$20 \text{ kV} < U \leq 35 \text{ kV}$	15	5
$35 \text{ kV} < U \leq 110 \text{ kV}$	20	10
$110 \text{ kV} < U \leq 220 \text{ kV}$	25	10
$220 \text{ kV} < U \leq 440 \text{ kV}$	30	15

Минимално растојање из става 1. овог члана се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Стубови далековода не могу се постављати у експлоатационом појасу гасовода.

На укрштању гасовода са путевима угао осе гасовода према путу мора износити између  $60^\circ$  и  $90^\circ$ .

Минимална дубина укопавања гасовода, мерена од горње ивице цеви, је 0,8 m за класу локације I, 1,0 m за класу локације II, III и IV, а код укрштања са путевима је 1,35 m до горње коте коловозне конструкције пута.

## 2. Дистрибутивни гасовод од челичних цеви радног притиска до 16 бара

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

Минимално растојање темеља објеката од гасовода од је 3 m.

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

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

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

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

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

Испод коловоза саобраћајница минимална висина надслоја од горње ивице гасовода до горње коте коловозне конструкције када се гасовод механички штити полагањем у заштитну цев, износи 1,0 m.

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

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

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода  $10 \text{ бара} < \text{MOP} < 16 \text{ бара}$  и челичних и ПЕ гасовода  $10 \text{ бара} < \text{MOP} < 16 \text{ бара}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

#### **2.1.3.4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

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

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

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

Елементи линијских објеката (координате, хоризонтална заобљења итд.) приказани су у табелама на Графичком прилогу бр.6.3.

#### **ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ**

Грађевинске линије, одређене су у односу на дефинисане регулационе линије линијских објеката и регулационе линије раздвајања јавних и осталих намена, на растојањима која су дефинисана у текстуалном и графичком прилогу.

Континуитет грађевинске линије прекида се у зонама пресецања постојећих приватних или јавних прилаза катастарским или грађевинским парцелама, а који нису предмет посебног дефинисања.

Дуж постојећих и пројектованих далековода, грађевинска линија се поклапа за условљеном линијом заштитног појаса која је дефинисана у односу на осовину истих. У свим инфраструктурним заштитним појасевима, могућа је градња уколико се добије позитивно мишљење кроз поступак добијања локацијских услова, без обзира што на графичком прилогу није дефинисана. Ако управитељ, односно ималац јавних овлашћења инфраструктурним коридором (далековод, гасовод, водовод итд.), да позитивно мишљење за градњу у заштитном појасу под посебним условима, грађевинску линију треба удаљити од регулационе линије саобраћајнице на растојању које је дефинисано у зони и на страни пре укрштања са коридором или испоштовати претежну, ако постоје изграђени објекти.

За зоне за које је предвиђено урбанистичко спровођење планом детаљне регулације важе регулациони елементи и грађевинске линије из тог плана.



## НИВЕЛАЦИЈА

Генерална нивелација у захвату Плана генералне регулације, дефинисана је преко ортометријских висина у раскрсницама саобраћајница, уз максимално задржавање нивелета постојећих саобраћајница. На графичком прилогу плана нивелације дати су сви наведени елементи. Приликом израде плана нивелације водило се рачуна да пројектоване нивелете, у раскрсницама, максимално прате постојећи терен, односно изведени асвалтни застор.

На основу нивелационих елеменета саобраћајница и осталих површина у оквиру обухвата плана, треба одредити пројектоване коте партера и подова свих планираних објеката, као и вертикални положај комуналне инфраструктуре.

Посебан прилог уз Графички прилог број 6. *План регулације и грађевинских линија*, представља табела са координатама карактеристичних тачака осовина профила и регулација.

У случају неслагања текстуалног дела и графике, меродаван је графички прилог.

### 2.1.4. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА

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

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

Елементи урбанистичке регулације који нису обухваћени овим Правилима грађења, дефинишу се важећим Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу - у даљем тексту «Правилником».

#### 2.1.4.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

Планом је дефинисана планирана претежна намена земљишта (Графички прилог бр.3 - Планирана претежна намена земљишта са поделом на целине).

У табели Претежне и компатибилне намене земљишта – могућности трансформације су приказане могуће трансформације намене земљишта израдом планова детаљне регулације или израдом урбанистичког пројекта, без промене овог Плана, под условом да планирана трансформација не угрожава планирану претежну намену шире зоне, јавни интерес и животну средину.

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Претежна намена</b>	Могуће је грађење објеката остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.3 - Планирана претежна намена земљишта; Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења;
<b>Компатибилна намена</b>	Могуће компатибилне намене су дефинисане за сваку појединачну претежну намену у табели <i>Претежне и компатибилне намене</i> ; Процентуални однос претежне и компатибилне намене може бити максимално у односу 50:50; Изузетно могуће је да

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;
<b>Забрањена намена</b>	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.
<b>Типологија објекта</b>	Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - <b>слободностојећи објекти</b> - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - <b>објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат</b> – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - <b>објекти у низу</b> - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле;
<b>Услови за формирање грађевинске парцеле</b>	Могуће је формирање једне или више грађевинских парцела поступком препарцелације и/или парцелације уз обавезно задовољење свих урбанистичких услова дефинисаних у делу 2.8. Посебна правила уређења и правила грађења на површинама остале намене; <b>Свака грађевинска парцела која настаје поступком парцелације или препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) мора имати минималну површину парцеле и ширину уличног фронта за сваку планом дефинисану зону;</b> <b>Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројеката парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону:</b> - код решавања имовинско правних односа власника двојних објеката и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену и - уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума. Такође могуће је формирање грађевинске парцеле чија је ширина уличног фронта мања од минимално прописане у случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта. Свака грађевинска парцела, мора имати обезбеђен приступ јавној саобраћајној површини;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>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;</p> <p>Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела;</p> <p>Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројеката у зависности од обухвата и својинских односа;</p>
<b>Положај објекта (хоризонтална регулација)</b>	<p>Положај објекта на парцели дефинисан је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију пута</b>, минималним одстојањем које износи 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а 6,0m код управног или косог паркирања;</li> <li>- <b>минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле:</b> са прозорским парапетом нижим од 1,6 m.....3,0 m; са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m ..... 1,0 m;</li> </ul> <p><b>-у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама</b> (према посебним правилима и Правилнику);</p> <p>Графички прилог бр.6;</p> <p>За грађевинске парцеле које имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином преко приступног пута, грађевинска линија се утврђује кроз локацијске услове, а према правилима за планирану претежну намену;</p> <p>Уколико постојећи објекат делом излази испред планом дефинисане грађевинске линије, објекат се може задржати уколико не прелази регулациону линију; Реконструкција, адаптација, санација могућа је у габариту и волумену објекта; Изградња, доградња и надградња могућа је само иза планом дефинисане грађевинске линије;</p> <p>Подземна грађевинска линија објекта може да одступа од грађевинске линије објекта, под условом да се избором начина и коте фундирања објекта, обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле;</p>
<b>Спратност и висинска регулација</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри.</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења.</p> <p>Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m;</p> <p>Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова;</p> <p>Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља;</p> <p>Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзитета, који се не користи - нема намену. Могућа је реконструкција и адаптација у волумену и габариту таванског простора у поткровље уз задовољење свих осталих прописаних урбанистичких параметара.</p> <p>Поткровље је део објекта чији се простор налази изнад последњег спрата, а непосредно испод косог, односно заобљеног крова који ће се користити за становање, боравак и рад људи; изузетак су приземни објекти који, изнад приземне етаже имају само кровну конструкцију са таванским простором који није могуће користити за становање, рад и боравак људи; изузетно је могуће формирати додатну повучену етажу са равним кровом;</p> <p>Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену;</p> <p>Број спратова зграде чији су поједини делови различите спратности исказан је бројем спратова највишег дела зграде. Број спратова у згради на нагнутом терену исказан је према оном делу зграде који има највећи број спратова;</p> <p>Поткровља могу да имају надзитета висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама;</p> <p>Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;</p> <p>Виша спратност од прописане могућа је према Студији високих објекта која ће бити део документације овог плана или као посебан елаборат, на основу одговарајућег документа (ПДР, УП)</p>
<b>Индекс</b>	Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>изграђености грађевинске парцеле</b>	грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења; У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
<b>Други објекти на грађ. Парцели</b> <b>Слика 6</b>	Могућност изградње више објеката на истој грађевинској парцели дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења; Уколико је дефинисана ова могућност, други објекти на истој грађевинској парцели се граде у оквиру претежне и компатибилних намена;
<b>Помоћни објекти</b>	На истој грађевинској парцели могу се градити помоћни објекти који су у функцији главног објекта (гараже породичних стамбених објеката, оставе, стазе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, платои, дечја игралишта, и други слични објекти); Грађевинска линија помоћног објекта се поставља иза предње грађевинске линије основног објекта на парцели; Правила за изградњу помоћног објекта (гараже) у оквиру сваке намене додатно су дефинисана за сваку намену у делу Посебна правила грађења;
<b>Кота пода приземља објекта</b> <b>Слика</b>	Кота пода приземља објекта може да буде максимално 1,20 а минимално 0,30 m виша од пресека највише коте терена, после интервенције, са вертикалном фасадном равни објекта са те стране ;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Обавезан је минимални степен комуналне опремљености парцеле, у складу са посебним правилима уређења и правилима грађења; Минимални степен комуналне опремљености за изградњу објеката остале намене, додатно је дефинисан за сваку планирану претежну намену према посебним правилима грађења
<b>Прикључење објеката на инфраструктуру</b>	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
<b>Зелене површине у оквиру парцеле</b>	Обавезано је обезбеђивање минималне уређене површине под зеленилом 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, застрте површине песком, шљунком, туцаником, дробљени камен и други тампони, гумене и друге подлоге на којима није могућ раст и развој биљака; Минимални обавезан проценат површина под зеленилом дефинисан је за сваку претежну намену земљишта у делу Посебна правила грађења;
<b>Интервенције у</b>	Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>природном терену</b>	<p>минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за нагиб до 10% до 1,0m у тлу у односу на постојеће стање;</li> <li>- за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање;</li> <li>- за нагиб преко 20% до 2,0m у тлу у односу на постојеће стање;</li> </ul>
<b>Одводњавање површинских вода</b>	<p>Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа.</p> <p>Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%;</p> <p>Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>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;</p> <p>Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно;</p> <p>Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;</p>
<b>Паркирање</b>	<p>Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице (осим за зону Ц6 <i>Занатски центар</i>).</p> <p><i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбни објекти: 1 ПМ за сваки стан;</li> <li>- угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета;</li> <li>- угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица;</li> <li>- објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m<sup>2</sup>;</li> <li>- пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;</li> <li>- складишта: 1 ПМ за сваких 200 m<sup>2</sup>;</li> <li>- верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.</p>
<b>Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора</b>	<p>Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре.</p> <p>Изузетно уколико се грађевинска парцела налази у зони заштитног појаса инфраструктурног коридора електроенергетске, гасоводне, водопривредне и друге комуналне инфраструктуре грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног управљача објекта инфраструктуре.</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра</b>	У случају да се грађевинска парцела налази у зони заштићеног непокретног културног добра грађење је могуће према техничким условима и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
<b>Услови за грађење стамбених зграда и станова</b>	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
<b>Услови за објекта за обављање одређене делатности</b>	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;
<b>Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит (Слика 5)</b>	<p>Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила;</p> <p>Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл.</p> <p>Обрада објекта 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;</p> <p>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 на делу објекта вишем од 3,0 m</p> <p>Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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;</li> <li>- регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m;</li> </ul> <p>За задњу и бочне фасаде објекта обавезно је задовољење правила минималне удаљености свих грађевинских елемената објекта од границе суседне парцеле;</p> <p>Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије мин 3,0m, могуће је грађење надстрешница са и без стубова, максимално 1,5m испред грађевинске линије објекта;</p>
<b>Кровне равни и венац крова</b>	<p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда;</p> <p>Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

	<b>ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>
<b>Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови</b>	<p>Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља:</p> <p>Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса);</p> <p>Мере заштите природних добара;</p> <p>Мере заштите непокретних културних добара;</p> <p>Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита од елементарних непогода, заштита од поплава и ерозија, заштита од клизања тла, заштита од земљотреса, заштита од пожара заштита од временских непогода, заштита од техничко-технолошких несрећа (удеса);</p> <p>Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;</p>
<b>Одлагање комуналног отпада</b>	<p>За сакупљање комуналног отпада (осим опасног) користе се посуде у складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада.</p> <p>Подлога за постављање посуде мора бити тврда и глатка : асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°.</p> <p>Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије.</p> <p>За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m<sup>2</sup> на отвореном или 3,5m<sup>2</sup> у затвореном простору.</p> <p>Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер.</p> <p>Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.</p>
<b>Санитарни услови</b>	<p>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).</p>
<b>Урбанистичко спровођење</b>	<p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 m<sup>2</sup> БРГП;</p> <p>Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објеката или дела објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;</p>

#### 2.1.4.2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

##### Становање и туризам

- СТ 1 - Становање и туризам високих густина у центру насеља
- СТ 2 - Становање и туризам високих густина у централној зони насеља
- СТ 3 - Становање и туризам средњих густина на ободу централне зоне насеља;
- СТ 4 - Становање и туризам средњих густина на ободу компактног насеља;
- СТ 5 - Становање и туризам средњих густина на ободу насеља;



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- 
- СТ 6 - Становање и туризам ниских густина;
  - СТ 7 - Становање и туризам ниских густина - рурално;

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у центру насеља Златибор, високих густина - до 350 становника/ха. Ово су зоне репрезентативне архитектуре објеката највишег квалитета обраде фасада са јавним карактером приземља објекта и дворишта; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са више од три стана;
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија обј.</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m <sup>2</sup> ; - за слободностојећи објекат хотела 600m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 10 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа –

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>		
	<p>вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 10 до 20 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 до 70 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 70 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.</p> <p>За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,30
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,45
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,80
	8. за објекте трговине	2,50
	9. за објекте пословања	2,35
	<p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 (3,99 за Т1)</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља</b>	
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;

<b>СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Зона становања и туризма СТ2 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ha. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета;</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> <li>- интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.</p>
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;</li> </ul>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља</b>																			
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 м; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 м.....1,0 м;																		
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 20 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 20 до 30 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 до 80 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 80 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0м.</p> <p>За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.</p>																		
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 70%;">1. за стамбене објекте</td> <td style="text-align: center;">1,60</td> </tr> <tr> <td>2. за објекте хотела</td> <td style="text-align: center;">3,20</td> </tr> <tr> <td>3. за објекте гарни хотела</td> <td style="text-align: center;">2,80</td> </tr> <tr> <td>4. за објекте апарт хотела</td> <td style="text-align: center;">2,80</td> </tr> <tr> <td>5. за објекте мотела и пансиона</td> <td style="text-align: center;">2,30</td> </tr> <tr> <td>6. за објекте туристичког одмаралишта</td> <td style="text-align: center;">2,45</td> </tr> <tr> <td>7. за објекте туристичких кућа -вила</td> <td style="text-align: center;">1,70</td> </tr> <tr> <td>8. за објекте трговине</td> <td style="text-align: center;">2,50</td> </tr> <tr> <td>9. за објекте пословања</td> <td style="text-align: center;">2,35</td> </tr> </tbody> </table> <p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 (3,99 за Т1).</p>	1. за стамбене објекте	1,60	2. за објекте хотела	3,20	3. за објекте гарни хотела	2,80	4. за објекте апарт хотела	2,80	5. за објекте мотела и пансиона	2,30	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,45	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,70	8. за објекте трговине	2,50	9. за објекте пословања	2,35
1. за стамбене објекте	1,60																		
2. за објекте хотела	3,20																		
3. за објекте гарни хотела	2,80																		
4. за објекте апарт хотела	2,80																		
5. за објекте мотела и пансиона	2,30																		
6. за објекте туристичког одмаралишта	2,45																		
7. за објекте туристичких кућа -вила	1,70																		
8. за објекте трговине	2,50																		
9. за објекте пословања	2,35																		

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља</b>	
	За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална и хоризонтална регулација.
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ3 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу централне зоне насеља Златибор, средњих густина - до 250 становника/ha. 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;
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: - угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - објекти трговине; - објекти пословања;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m <sup>2</sup> ;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>		
<b>и формирање грађевинске парцеле</b>	- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 30 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа –вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 30 до 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 до 90 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 90 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	1,95
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,00
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,40
	8. за објекте трговине	2,10
	9. за објекте пословања	2,00
За парцеле величине од 6 до 100ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али не преко индекса		

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља</b>	
	3,63 (Табела бр.17) За парцеле величине 10 до 50ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактнoг насеља</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ4 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу компактнoг насеља Златибор, средњих густина - до 200 становника/ha. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> <li>- интервенције на објектима (са припадајућим парцелама) који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, ограничавају се на очување аутентичног изгледа, оригиналних материјала, конструктивних и декоративних елемената и особености, као и функционалних и стилских карактеристика, у оквиру постојећег габарита и волумена објекта.</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља</b>		
	Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;	
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу:300m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
<b>Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле</b>	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 40 ари, затим објекта: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 40 до 50 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 50 до 100 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 100 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објекта, спратности до П+4+Пк.	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,60



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља</b>		
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,30
	8. за објекте трговине	1,70
	9. за објекте пословања	1,60
	10. за објекте спорта	1,00
	<p>За парцеле величине од 6 до 10 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86</p> <p>За зоне и објекте који представљају утврђена или евидентирана непокретна културна добра, задржава се постојећа вертикална и хоризонтална регулација.</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>	
<b>Посебни услови и ограничења</b>	<p>Посебни услови и ограничења односе се на зону заштите око Метеоролошке станице Златибор која је дефинисана у поглављу 2.1.3.2. Општа правила уређења и грађења за површине и објекте јавних намена – Управа и администрација и на графичком прилогу бр.4. и 12. Карта ограничења.</p>	

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>		
<b>Претежна намена</b>	<p>Зона становања и туризма СТ5 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу насеља Златибор, средњих густина - до 150 становника/ha.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> </ul>	
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> </ul>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>	
	- спортских игралишта, дворана, аква паркова;
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m <sup>2</sup> ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 5 до 50 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 50 до 60 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља</b>		
	или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,65
	5. за објекте мотела и пансиона	1,40
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,50
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,00
	8. за објекте трговине	1,55
	9. за објекте пословања	1,45
	10. за објекте спорта	0,95
	<p>За парцеле величине од 5 до 10 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,42 (Табела бр.17)</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86.</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

<b>СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Зона становања и туризма СТ6 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> </ul>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина</b>	
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..</p>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле</b>	<p>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 5 до 60 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 60 до 70 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 70 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина</b>		
	повучене етаже, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,00
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,70
	4. за објекте апарт хотела	1,30
	5. за објекте мотела и пансиона	1,00
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,05
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,95
	8. за објекте трговине	1,15
	9. за објекте пословања	1,10
	10. за објекте спорта	0,70
	За парцеле величине од 6 до 10 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,85 (Табела бр.17). За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

<b>СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера</b>	
<b>Претежна намена</b>	Зона становања и туризма СТ7 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ха. У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера</b>	
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељски објекти за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..</p>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 70 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7), трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 70 до 80 ари износи: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 80 ари износи: П+7+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера</b>		
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	повучене етажне, али не мање од 3,0m. За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом (6 ари), могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности до П+4+Пк.	
	1. за стамбене објекте	0,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,50
	4. за објекте апарт хотела	0,85
	5. за објекте мотела и пансиона	0,80
	6. за објекте туристичког одмаралишта	0,85
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,60
	8. за објекте трговине	0,80
	9. за објекте пословања	0,75
	10. за објекте спорта	0,55
	За парцеле величине од 6 – 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али не преко индекса 2,28 (Табела бр.17). За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

**Туризам**

- Т 1 - Хотелски туризам у центру;
- Т 2 - Хотелски туризам у насељу;
- Т 3 - Хотелски туризам на периферији;
- Т 4 - Туристичко насеље у центру;
- Т 5 - Туристичко насеље ван центра;
- Т 6 - Етно -еко туризам;
- Т 7 - Камп;
- Т 8 – Туризам са спортско-рекреативним садржајима

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру</b>	
<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру 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);
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката трговине; - спортских игралишта и дворана; - објеката јавних намена; - стамбених објеката СТ 2
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 1.000m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 20 ари, затим објеката: мотела и пансиона



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру</b>		
	(тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 до 30 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 до 80 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 80 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,60
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	3,00
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,50
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,70
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,80
	8. за објекте трговине	2,55
	9. за објекте спорта	1,70
		За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,99 . За парцеле величине од 5 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17).
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели према општим правилима;; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
<b>Ограђивање</b>	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;	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу</b>	
<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у ширем центру насеља Златибор 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 топлим 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.);
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката трговине; - спортских игралишта и дворана; - становање СТ 3
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парпетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парпетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу</b>		
	<p>минимум 3,0 m.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 30 ари, затим објекта: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 до 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 до 90 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 90 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	2,00
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,10
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,40
	8. за објекте трговине	2,40
	9. за објекте спорта	1,10
		<p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објекта (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,86.</p> <p>За парцеле величине од 5 до 100 ари објекта под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17).</p>
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, према општим правилима, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>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;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста на периферији насеља Златибор у виду слободностојећих и објеката у низу за смештај, исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,. Објекти хотелског туризма могу се састојати од више засебних целина који су повезани топлим или хладном везом са основним објектом;</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- становање СТ 4</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- спортских игралишта и дворана;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..</p>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); могуће је, уместо Пк,</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији</b>		
	<p>формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 40 ари, затим објекта: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 до 50 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 50 до 100 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 100 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,90
	5. за објекте мотела и пансиона	1,50
	6. за објекте туристичког насеља	1,60
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,30
	8. за објекте спорта	1,10
	<p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објекта (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,86 .</p> <p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објекта под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,63 (Табела бр.17)</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	
<b>Ограђивање</b>	<p>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;</p> <p>Није могуће ограђивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста у центру Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објектима за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама,.</p> <p>Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина.</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> <li>- становање СТ 5</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- објекти пословања;</li> <li>- спортска игралишта и дворане;</li> <li>- објекти јавних намена;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..</p>
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 20,0 m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ</b>																					
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 м.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 50 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 50 до 60 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p>																				
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="width: 60%;">1. за стамбене објекте</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> <tr> <td>2. за објекте хотела</td> <td style="text-align: right;">3,20</td> </tr> <tr> <td>3. за објекте гарни хотела</td> <td style="text-align: right;">1,90</td> </tr> <tr> <td>4. за објекте апарт хотела</td> <td style="text-align: right;">1,90</td> </tr> <tr> <td>5. за објекте мотела и пансиона</td> <td style="text-align: right;">1,50</td> </tr> <tr> <td>6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта</td> <td style="text-align: right;">1,60</td> </tr> <tr> <td>7. за објекте туристичких кућа - вила</td> <td style="text-align: right;">1,20</td> </tr> <tr> <td>8. за објекте трговине</td> <td style="text-align: right;">1,90</td> </tr> <tr> <td>9. за објекте пословања</td> <td style="text-align: right;">1,80</td> </tr> <tr> <td>10. за објекте спорта</td> <td style="text-align: right;">1,10</td> </tr> </tbody> </table> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,86 .</p> <p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 3,42 (Табела бр.17)</p>	1. за стамбене објекте	1,10	2. за објекте хотела	3,20	3. за објекте гарни хотела	1,90	4. за објекте апарт хотела	1,90	5. за објекте мотела и пансиона	1,50	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,60	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,20	8. за објекте трговине	1,90	9. за објекте пословања	1,80	10. за објекте спорта	1,10
1. за стамбене објекте	1,10																				
2. за објекте хотела	3,20																				
3. за објекте гарни хотела	1,90																				
4. за објекте апарт хотела	1,90																				
5. за објекте мотела и пансиона	1,50																				
6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,60																				
7. за објекте туристичких кућа - вила	1,20																				
8. за објекте трговине	1,90																				
9. за објекте пословања	1,80																				
10. за објекте спорта	1,10																				
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;																				
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>																				

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ</b>	
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, дрвеним, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;
<b>Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Површине и објекти намењени за задовољење потреба туриста ван центра Златибора у виду туристичког насеља са слободностојећим објектима и објектима у низу за смештај и исхрану и пиће са уређеним зеленим површинама, Туристичко насеље има централну рецепцију, заједничке зелене и друге рекреативне површине као и друге садржаје који су прилагођени локацији. У оквиру туристичког насеља може се налазити више функционално и грађевински повезаних или одвојених целина. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти СТ6;</li> <li>- објекти трговине;</li> <li>- спортска игралишта и дворане;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија обј.</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат хотела 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> </ul>



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА</b>		
	- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а преко 50 ари П+8+Пк (10 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m.</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 6 до 60 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 60 до 70 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 70 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,00
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,55
	5. за објекте мотела и пансиона	1,40
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,50
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,10
	8. за објекте трговине	1,70
	9. за објекте спорта	1,00
		<p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,86</p> <p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,85 (Табела бр.17)</p>
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА</b>	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, жичаним, и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

<b>Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ</b>	
<b>Претежна намена</b>	Простор намењен за етно – еко туризам подразумевају постојеће садржаје привређивања -млекарне и фарме који се задржавају у смислу одрживог развоја и вишенаменског коришћења простора, уз утврђивање оптималног капацитета (према процени утицаја). Главни производни капацитет фарме решава се на погодној локацији ван обухвата плана. У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања и производње у функцији туризма;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- објеката трговине;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти;</li> <li>- објеката јавних намена;</li> <li>- спортских игралишта;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ</b>		
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4) је: П+5+Пк (6 надземних етажа); могуће је, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење етаже је за спратну висину повучене етаже, а минимум 3,0 m. Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 50 ари, износи: П+3+Пк (5 надземних етажа); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине преко 50 ари, затим објеката: мотела и пансиона (тачка 5), туристичких одмаралишта (тачка 6), туристичких кућа – вила (тачка 7) и трговине (тачка 8), износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	0,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	1,60
	4. за објекте апарт хотела	0,90
	5. за објекте мотела и пансиона	0,80
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	0,90
	7. за објекте туристичких кућа - вила	0,90
	8. за објекте трговине	0,90
	9. за објекте пословања	0,85
	10. за објекте спорта	0,70
		За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али максимално до индекса 3,86 . За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле, али не преко индекса 2,28 (Табела бр.17)
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ</b>	
	преорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;
<b>Т 7 КАМП</b>	
<b>Претежна намена</b>	Подразумева уређени угоститељски простор за смештај на отвореном, функционално организован, ограђен и обезбеђен у којем се пружају услуге привременог постављања и коришћења покретне опреме за камповање потребне за боравак гостију на отвореном простору, као и услуге паркирања моторних возила гостију. У оквиру ове намене могући су садржаји туризма и спорта; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекти пословања и производње у функцији туризма;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће;</li> <li>- објеката трговине;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објеката јавних намена;</li> <li>- спортских игралишта;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина парцеле за формирање кампа је 50,00 ари. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Т 7 КАМП</b>		
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	за објекте туристичких кућа - вила	0,40
	за објекте трговине	0,40
	за објекте пословања	0,40
	за објекте спорта	0,40
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
<b>Уређење кампа</b>	У кампу се обезбеђује коришћење заједничких уређаја, опреме и објеката потребних за боравак гостију у кампу; Обавезно је формирање порписане саобраћајне сигнализације као и других ознака за лакше сналажење у кампу на српском и најмање једном страном језику; Обавезно је обезбеђивање снабдевања електричном енергијом 50% камп парцела; Обавезно је обезбеђивање снабдевања водом за пиће за одржавање хигијене: чесме за воду за пиће на сваких 20 камп парцела; Обавезно је обезбеђивање и изградња простора за тушеве на отвореном један туш на 20 камп парцела Обавезно је обезбеђивање и изградња тоалета за жене и тоалета за мушкарце на сваких 20 камп парцела; Могућа је изградња и уређење других објеката и инсталација на парцели кампа према стандардима за ову врсту објекта.	
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;	

<b>Т 8 ТУРИЗАМ СА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Претежна намена</b>	Простор намењен за туризам високог стандарда мањих густина, са пратећим рекреативним садржајима

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>T 8 ТУРИЗАМ СА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИМ САДРЖАЈИМА</b>	
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..</p>
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m<sup>2</sup>;</p> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;</p>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	П+2+Пк
<b>Индекс изграђености грађ. парцеле</b>	1,65
<b>Зеленило</b>	Мин 30% површине парцеле,
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>Није могуће ограђивање комплекса стакленим или бетонским оградама;</p> <p>Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.), жичаним и дрвеним оградама висине до 0,8m;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

## Центри и услуге

Центри и услуге:

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

**Ц 1 - ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР** - Представља простор у центру Златибора са карактеристичним физичким структурама и простором изразито јавног карактера. За овај простор обавезно је урбанитичко спровођење планом детаљне регулације.

Правила за уређење и изградњу у зони Ц 1 - Тржни центар Златибор дефинисана су Планом детаљне регулације Тржни центар Златибор.

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР	
<b>Претежна намена</b>	Градски центри су простори претежно намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор у центру Златибора. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта трговине;</li> <li>- пословних и административних објеката;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће</li> <li>- објекта јавних намена;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за слободностојећи објекат хотела 600m<sup>2</sup></li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> </ul>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>		
	- за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;	
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 7) и пословања (тачка 8), стамбених објекта (тачка 1) и објекта под тачкама 5 и 6, површине до 20,0 ари, износи: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 7) и пословања (тачка 8), стамбених објекта (тачка 1) и објекта под тачкама 5 и 6,, површине преко 20 ари је: П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4), на парцелама површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а на парцелама површине преко 50 ари, до П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.</p> <p>За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+3+Пк.</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,80
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,80
	4. за објекте апарт хотела	2,80
	5. за објекте мотела и пансиона	2,40
	6. за објекте туристичких кућа - вила	2,45
	7. за објекте трговине	2,60
	8. за објекте пословања	2,30
	<p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,7,8, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али максимално до индекса 3,99</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,	
<b>Минимални степен комуналне</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски	



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>опремљености</b>	прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;

<b>Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО</b>	
<b>Претежна намена</b>	Центар уз језеро је простор претежно намењени за угоститељство, трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објекта трговине; - угоститељских објекта за смештај, исхрану и пиће;
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - пословних и административних објекта; - стамбених објекта; - објекта јавних намена;
<b>Могућност грађења више објекта на истој грађ. парцели:</b>	Могућа је изградња више објекта на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објекта на истој грађевинској парцели (осим објекта у низу) је 5,0 m; Уколико један од објекта, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m <sup>2</sup> ; - за слободностојећи објекат хотела 600m <sup>2</sup> - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 15,0 m; - за слободностојећи објекат хотела: 20,0m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО</b>	
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објекта трговине (тачка 7) и пословања (тачка 8) и објекта под тачкама 5 и 6, површине до 10,0 ари, износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта (тачка 1) површине до 6 ари износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 6 до 10 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 10 до 20 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 20 ари је: П+7+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4), на парцелама површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а на парцелама површине преко 50 ари, до П+8+Пк (10 надземних етажа);</p> <p>Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.</p> <p>За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објекта, спратности П+4+Пк.</p>
<b>Индекс заузетости грађевинске парцеле</b>	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 100%
<b>Зеленило</b>	Није обавезно уређење зеленилом;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију, електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>
<b>Ограђивање</b>	<p>Није могуће ограђивање комплекса дрвеним, жичаним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија;</p> <p>Могуће је уређење комплекса зеленилом висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ</b>	
<b>Претежна намена</b>	<p>Локални центри су простори намењени претежно пословању (трговина, занатство, финансијске услуге и други пословни простори) који су у функцији задовољења потреба становања и туризма, као и простори за јавне намене (образовање, наука, здравство, спорт и рекреација, као и пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (аутобуска станица, ватрогасна станица, паркинзи и гараже и др.)</p> <p>У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пословних и административних објеката;</li> <li>- угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће</li> <li>- објеката јавних намена;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	<p>Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стамбени објекти са максимално три стана;</li> <li>- стамбени објекти са више од три стана;</li> <li>- рекреација и спорт у оквиру осталих намена (аква парк и сл.)</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	<p>Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m;</p> <p>Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m..</p> <p>Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m.</p>
<b>Типологија објеката</b>	<p>Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;</p>
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	<p>Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 600m<sup>2</sup>;</li> <li>- за слободностојећи објекат хотела 600m<sup>2</sup></li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m<sup>2</sup>;</li> </ul> <p>Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за слободностојећи објекат 15,0 m;</li> <li>- за слободностојећи објекат хотела: 20,0m;</li> <li>- за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;</li> </ul>
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	<p>Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m..... 1,0 m;</p>
<b>Спратност објекта</b>	<p>Максимална дозвољена спратност објеката трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), стамбених објекта (тачка 1) и објеката под тачкама 5 и 6, површине до 30,0 ари, износи: П+4+Пк (6 надземних етажа);</p>

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ</b>		
	<p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 30-40 ари је: П+5+Пк (7 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност објекта трговине (тачка 8) и пословања (тачка 9), стамбених објекат (тачка 1) и објекта под тачкама 5 и 6, површине до 30 ари, износи: П+5+Пк (7 надземних етажа); изузетак су објекти на парцелама површине до 6 ари код којих је спратност П+4+Пк (6 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 30 до 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+7+Пк (8 надземних етажа);</p> <p>Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4), на парцелама површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а на парцелама површине преко 50 ари, до П+8+Пк (10 надземних етажа);</p>	
<b>Индекс изграђености грађ. парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте мотела и пансиона	1,95
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	2,00
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,40
	8. за објекте трговине	2,10
	9. за објекте пословања	2,00
	10. за објекте спорта	1,20
		<p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објекта под тачкама 1,5,6,7,8,9, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али максимално до индекса 3,63</p> <p>За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објекта (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .</p>
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:</p> <p>обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;</p> <p>препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ</b>	
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80м на начин да не ремети постојеће пешачке токове;
<b>Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Специјализовани центри су простори намењени за специјализовану трговину, занатство, и друге пословне просторе. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- бензинских пумпи;</li> <li>- складишта;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објеката пословања;</li> <li>- објеката тровине;</li> <li>- стамбених објеката</li> <li>- свих врста хотела</li> <li>- угоститељских објеката</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:</b>	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри; Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом мањим од 1,6m Минимално одстојање објеката на истој грађевинској парцели (осим објеката у низу) је 5,0 m; Уколико један од објеката, на наспрамним странама има отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 4,0m.. Уколико оба објекта, на наспрамним странама имају отворе са парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..
<b>Типологија објеката</b>	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 3000m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 25,0 m;
<b>Положај објекта у односу на границу суседне парцеле</b>	Минимално одстојање објеката од границе суседне парцеле је 3,0 m; осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објеката бензинских пумпи (тачка 5) и складишта (тачка 6), износи: П+3 (4 надземне етаже); Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине 6 до

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР</b>		
	<p>10 ари је: П+4+Пк (6 надземних етажа);                      Максимална дозвољена спратност објеката пословања (тачка 7), трговине (тачка 8) и стамбених објекта (тачка 1) површине преко 10 до 30 ари, износи: П+5+Пк (7 надземних етажа);                      Максимална дозвољена спратност стамбених објекта површине преко 30 до 40 ари је: П+6+Пк (8 надземних етажа);                      Максимална дозвољена спратност стамбених објекта, површине преко 40 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа);                      Максимална дозвољена спратност за објекте свих врста хотела, (тачке 2, 3, 4), на парцелама површине до 50 ари је: П+7+Пк (9 надземних етажа), а на парцелама површине преко 50 ари, до П+8+Пк (10 надземних етажа);                      Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равног крова на додатној повученој етажи уличног фронта; повлачење би било једнако спратној висини повучене етаже, али не мање од 3,0m.                      За постојеће парцеле чија је површина мања од минималне површине прописане планом, могућа је градња стамбених или стамбено-пословних објеката, спратности П+4+Пк.</p>	
<b>Индекс изграђености грађевинске парцеле</b>	1. за стамбене објекте	1,40
	2. за објекте хотела	3,20
	3. за објекте гарни хотела	2,40
	4. за објекте апарт хотела	2,40
	5. за објекте бензинских пумпи	0,95
	6. за објекте складишта	0,95
	7. за објекте пословања	0,95
	8. за објекте трговине	0,95
	<p>За парцеле величине од 6 до 100 ари објеката под тачкама 1,7,8, могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% за сваку категорију величине парцеле али максимално до индекса 3,63                      За парцеле величине 10 до 50 ари туристичких објеката (тачке 2-4), могуће је линеарно увећање индекса изграђености, по 10% на сваких 10 ари, али не преко индекса 3,86 .</p>	
<b>Зеленило</b>	Мин 20% површине парцеле,	
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	<p>Минимални степен комуналне опремљености подразумева:                      обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима;                      препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;</p>	

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија; Могуће је уређење комплекса зеленилом (живом оградом и сл.) и дрвеним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове;
<b>Посебни услови и ограничења</b>	Посебни услови и ограничења односе се на зону заштите око Метеоролошке станице Златибор која је дефинисана у поглављу 2.1.3.2. Општа правила уређења и грађења за површине и објекте јавних намена – Управа и администрација и на графичком прилогу бр.4. и 12. Карта ограничења.

<b>Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>Претежна намена</b>	Занатски центри су простори јавног карактера, у центру, са карактеристичним физичким структурама намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта трговине;</li> <li>- пословних и административних објекта;</li> <li>- угоститељских објекта за исхрану и пиће;</li> </ul>
<b>Компатибилна намена</b>	Могућа је изградња објекта или дела објекта компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: <ul style="list-style-type: none"> <li>- објекта јавних намена;</li> </ul>
<b>Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:</b>	Није могућа изградња више објекта на парцели;
<b>Типологија објекта</b>	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Парцелацију ускладити са постојећим стањем на терену уз придржавање следећих правила: <ul style="list-style-type: none"> <li>- за објекте у низу границу парцеле формирати између објекта, до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; За објекте задње у низу границу парцеле на слободној страни објекта формирати на мин 1,0 m од објекта;</li> <li>- за слободностојеће објекте границу парцеле формирати на подједнаком одстојању од објекта и до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле;</li> </ul> Минимална површина парцеле и минимална ширна фронта дефинисана је претходним правилом парцелације
<b>Положај објекта у односу на</b>	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

<b>Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР</b>	
<b>границу суседне парцеле</b>	суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
<b>Спратност објекта</b>	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;
<b>Индекс заузетости</b>	Максимални индекс заузетости парцеле 100 %;
<b>Минимални степен комуналне опремљености</b>	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
<b>Ограђивање</b>	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама, није могуће формирање капија;

## СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

Правила грађења и уређења су дефинисана у делу посебна правила грађења “ Спорт и рекреација”, поглавље 2.1.3.2.

### Верски објекти

<b>Верски објекти</b>	
<b>Намена објекта</b>	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објеката следеће намене: - верски објекти;
<b>Компатибилна намена</b>	На парцелама већим од 1000 m <sup>2</sup> могуће је грађење објеката и површина компатибилне намене уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта претежне намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - административни објекти;
<b>Типологија објекта</b>	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;
<b>Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле</b>	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је: 800,00 m <sup>2</sup> ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 15,0 m;
<b>Положај објекта</b>	Минимално одстојање објекта од границе суседне парцеле је 3,0 m;



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Верски објекти	
у односу на границу суседне парцеле	осим за зид са прозорским парапетом вишим од 1,6 m.....1,0 m;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објеката: - max спратност: П+2 (три надземне етаже);
Индекс заузетости	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: - max 60 %;
Могућност грађења других 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;
Минимални степен комуналне опремљености	Минимални степен комуналне опремљености подразумева: обавезно: приступ јавној саобраћајној површини, водоводни прикључак, прикључак на фекалну канализацију (или сенгруп), електроенергетски прикључак, решено одлагање комуналног отпада уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели, према општим правилима; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	Могуће је ограђивање парцеле нетранспарентном оградом до висине 1,0 m и/или транспарентном оградом до висине од 1,5 m рачунајући од коте терена;

### 2.1.5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ, СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ И МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

**Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе** - Минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта у свим целинама (према графичком прилогу планиране намене површина), подразумева:

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

**Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

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

#### **Мере енергетске ефикасности**

Прописи у области енергетске ефикасности:

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

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

#### **Мере енергетске ефикасности изградње:**

Планирани објекти

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

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

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

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

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

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

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

3. Смањење потрошње електричне енергије за грејање коришћењем:

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

4. Изградња пасивних и нискоенергетских објеката

Постојећи објекти

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

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

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

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

## 2.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Еколошки приступ у изради и реализацији Плана подразумева примењену еколошку етику у поступцима планирања, спровођења, остварења и коришћења свих учесника у овом процесу. Простор се организује, уређује, штити и користи уз целовиту примену мера и стандарда заштите природе, животне средине, природне и културне баштине. Планирање простора подразумева укључивање потенцијала природних и створених вредности за развој подручја Златибора, а посебно оних значајних за даљи развој туризма кроз планско и предвидиво поступање без ризика по животну средину и природне вредности и очување еколошког капацитета средине. За успешно остварење на првом месту подразумева се висока еколошка свест и позитиван однос према простору свих корисника простора, пре свега оних који газдују и управљају простором. Природне особености златиборског краја, створене вредности, услови у простору и услови надлежних установа представљају подлогу за планирање прихватљивог интегралног капацитета просторно-еколошке целине насеља Чајетина и Златибор.

Концепт заштите и унапређења животне средине на подручју плана заснован је на успостављању одрживог управљања природним вредностима, превенцији, смањењу свих обима загађивања и најважније контроли – систему организованог мониторинга појединачних параметара животне средине: воде, ваздуха, земљишта, буке, вибрација.

Нужност екомониторинга јавља се из потребе локализације урбаног деловања и негативних утицаја на животну средину.

Одрживо управљање природних вредности и концепт заштите животне средине остварује се кроз:

1. интеграцију заштите животне средине и активности туризма, доношењем и спровођењем одлука које ће то обезбедити;

- 
2. планирање и одрживо коришћење природних ресурса и чиниоца животне средине (земљиште, вода, ваздух, шуме, флора и фауна);
  3. стално унапређење животне средине спровођењем организованог мониторинга;
  4. управљање отпадом у складу са националном стратегијом о комуналном отпаду;

### **2.2.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

### **СКРАЋЕНИ ПРИКАЗ СТАЊА И КВАЛИТЕТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

### **МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

#### ***Заштита ваздуха***

*Опште мере заштите ваздуха* које је неопходно спровести су:

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

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

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

---

### **Заштита вода**

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

Опште мере заштите и одрживо коришћење вода заснива се на:

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

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

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

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

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

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

### **Заштита земљишта**

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- забрањено је депоновање и одлагање свих врста отпада и отпадног материјала ван утврђених правила и прописаних услова;
- за пројекте, потенцијалне изворе загађивања или угрожавања земљишта као природног ресурса, обавезно је покретање процедуре процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);
- обавезна је заштита земљишта од ерозионих процеса забраном отварања вегетацијског склопа;
- обавезне су мере ревитализације еродираних локација, а избор врста садног материјала мора бити сагласан условима еколошко-биолошке подлоге;

### **Заштита шума**

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

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

### **Заштита предела**

Заштита и уређење предела ће се спроводити кроз:

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

### **Заштита од буке**

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- планирано је формирање пејзажно обликованог и уређеног, линеарног, заштитног зеленила (обостраног) у зони државног пута I реда број 21 избором аутохтоних врста;
- избор зеленила мора бити прилагођен зонским и локацијским условима, у складу са пејзажним и еколошко-биолошким захтевима;
- обавезно је озелењавање паркинг-простора;
- препорука је успостављање посебног саобраћајног режима у зонама са могућим или очекиваним повећаним интензитетима буке;
- захтевана је реконструкција и изградња саобраћајница за очекивано саобраћајно оптерећење;
- обавезна је процедура процене утицаја на животну средину за Пројекте (објекте и садржаје) потенцијалне изворе буке, према Закону о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр.135/04 и 36/09), примена мера превенције, спречавања и отклањања могућих извора буке;

Дозвољене вредности амбијенталне буке/акустичке зоне дефинисане су Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 75/10)

#### **Заштита од јонизујућих и нејонизујућих зрачења**

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

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

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

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

У циљу заштите од нејонизујућих зрачења обавезне мере су:

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

### **Заштита од удеса**

Заштита од удеса обухвата:

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

### **ДИФЕРЕНЦИЈАЦИЈА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

#### **Обавезне смернице:**

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



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

- коришћење простора у складу са еколошким капацитетом и потенцијалом;
- заштита природних компоненти окружења и очување еколошке стабилности и равнотеже;
- заштита биодиверзитета, природних добара и реткости;
- заштита природних предеоно-пејзажних вредности;
- заштита геодиверзитета и објеката геонаслеђа;
- поштовање услова надлежних органа и институција при реализацији планираних намена, објеката, функција, садржаја, инфраструктурних система и радова;
- претходна испитивања и припрема терена за потребе реализације објеката, пратећих садржаја и инфраструктуре у циљу превенције, спречавања и отклањања потенцијалних ризика по природне вредности пашњачких и шумских станишта и биодиверзитета;
- обавезне су мере еколошке компензације у простору;
- максимално уклапање планираних структура у специфични контекст окружења;
- функционално повезивање са осталим суседним зонама и залеђем;
- развој туризма, спорта и рекреације је дозвољен и могућ у складу са захтевима заштите, очувања, ревитализације и културолошког коришћења природе, природних вредности и животне средине;
- при реализацији планираних Пројеката потребно је приступити процедури Студије о процени утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја („Службени гласник РС“ бр.135/04 и 36/09), а у складу са Уредбом о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр.114/08);
- обавезна имплементација планираних и пројектованих мера заштите на основу процене могућих утицаја, контрола и мониторинг над спровођењем са обавезним вредновањем ефеката;
- обавезно је картирање и максимално очување постојеће аутохтоне високопланинске, травно-пашњачке и шумске вегетације;
- при партерном уређењу простора планираних објеката максимално користити аутохтону травну вегетацију уз минимално коришћење осталих природних материјала, изградња планираних објеката могућа је уз стриктно поштовање прописаних правила грађења, уређења и заштите;
- приоритетно инфраструктурно и комунално опремање локалитета мрежом и објектима комуналне инфраструктуре до еколошки захтеваног нивоа;
- обавезна је изградња канализационе мреже за прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода на постројење за третман отпадних вода,
- није искључена могућност контролисаних уградње уређаја за третман санитарних отпадних вода, као могуће прелазно решење до реализације канализационог система у циљу контролисаног управљања отпадним водама;
- предtretман потенцијално зауљених отпадних вода са платоа, паркинг простора и саобраћајно-манипулативних површина, преко адекватног и ефикасног таложника-сепаратора уља и масти;
- ревитализација свих потенцијално еродибилних терена на микролокацијском нивоу, зонама утицаја шире просторне целине;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- обавезна је заштита постојећих шумских комплекса, као шумских површина са приоритетном функцијом заштите, заштите биодиверзитета, еколошке стабилности, предеоно-пејзажних вредности;
- рекреативне, пешачко-шетне стазе, стазе здравља и пунктови са пратећим мобилијаром (путоказима, одмориштима) морају бити потпуно уклопљене у предеони амбијент;
- обавезно је управљање отпадом према Плану управљања отпадом;

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

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

**Еколошка подцелина Центар - Краљева вода** обухвата централни део плана. То је целина са угроженим еколошким капацитетом, а истовремено са евидентним еколошким потенцијалом који захтева посебне услове заштите и уређења простора. Мере и услови за реализацију еколошке подцелине Центар – Краљева вода:

1. валоризовати као амбијенталну целину простор Централног парка са припадајућим садржајима;
2. извршити картирање постојећег зеленила и максимално очувати постојеће високо растиње;
3. уз минималне интервенције високо зеленило преобликовати;
4. партерно уредити просторе око постојећих објеката;
5. центар повезати зеленилом и пешачким комуникацијама са главним зонама спорта и рекреације;
6. поштујући природни форланд Обудојевице, пејзажно је интегрисати у амбијент;
7. дозвољен је пратећи мобилијар од природних материјала, визуелно и пејзажно подређен зеленилу;
8. успоставити контролу стања зеленила и спроводити сталне мере неге и заштите;
9. у оквиру ове целине нису дозвољени облици пословања који захтевају процену утицаја на животну средину;

**Еколошка подцелина Залеђе** - обухвата преостали део плана у односу на еколошку подцелину Центар – Краљева вода. Обухвата велике површне под шумом и шира подручја насеља. То су зоне које поседују и развијају еколошки капацитет са минималним ризиком. Одрживо коришћење и уређење ове целине такође захтева мере и услове заштите животне средине у свим фазама реализације и коришћења простора.

Мере за реализацију ове еколошке подцелине, са аспекта еколошке валоризације су:

- извршити валоризацију постојећег зеленила, потребну реконструкцију, ревитализацију, преобликовање и повезивање свеукупног зеленила у оквиру обухвата плана;
- постојећу аутохтону шуму на подручју плана због целокупног еколошког значаја третирати у функцији заштите;
- забрањена је свака врста сече шуме, деструкције или загађења воде, ваздуха и земљишта која би могла да наруши постојеће стање доступних ресурса;
- дозвољено је контролисано увођење аутохтоних врста у циљу оживљавања пејзажа;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- пешачке, трим, шетне и бицикличке стазе, "стазе здравља", чине комуникациону матрицу у повезивању центра, излетничких и рекреативних пунктова и становања;
- према захтевима намене пејзажно обликовати површине;

### **ЕКОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ПРОСТОРА**

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

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

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

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

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

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

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

**I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема;**

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

**I Зоне очувања и ревитализације аутохтоних екосистема**

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

То су зоне квалитетне животне средине, које се пре свега односе на зоне аутохтоне шуме. За ова подручја, треба обезбедити решења којима се елиминирају или умањују постојећи извори негативних утицаја односно увећавају позитивни као компаративна предност у планирању развоја. Потребно је резервисати и чувати подручја од загађивања из стратешких разлога.

**Зоне аутохтоне шуме** уређиваће се/користити:

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

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

Развијаће се према прописаним условима и мерама заштите:

- за планиране програме, пројекте, локације, промене намене и технологије, реконструкције, проширење капацитета и престанак рада објеката и технологија, који могу утицати на животну средину обавезан је поступак Процене утицаја на животну средину, на основу Закона о процени утицаја на животну средину (Сл.гл.бр.135/04 и 36/09);

- нове објекте градити тако да организација на парцели омогући садњу високог растиња према зони утицаја;

- неопходно је решење питања отпадних вода прикључком на главни колектор који води ка систему за пречишћавање отпадних вода;

- у структури коришћења парцела обавезно је коришћење зеленила,

- комуналне зоне морају бити уређене и одржаване у складу са европским санитарним стандардима и прописима, у функцији заштите земљишта и вода;

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

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

## УПРАВЉАЊЕ ОТПАДОМ

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

- превенција и смањење стварања и настајања отпада минимизирањем укупних количина отпада;
- постепено увођење шема раздвојеног сакупљања отпада;
- разврставање и одвајање отпада на извору - пластике, стакла, папира и картона;
- одвојено прикупљање и сортирање отпада;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- повећање типова и врста отпада сакупљених у циљу рециклаже и поновне употребе;
- побољшање организације сакупљања и транспорта;
- замена контејнера модерним судовима за одвојено сакупљање отпада и увођење савремене специјализоване опреме за транспорт;
- оптимизација учесталости сакупљања и рута у зависности од основне намене простора, густине становања и броја становника;
- увођење распореда и динамике за сакупљање кабастог комуналног отпада;
- санација и фазна рекултивација депоније и неконтролисаних сметлишта на подручју плана и непосредног окружења;
- успостављање мониторинга и система контроле стања у области управљања отпадом;

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

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

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

На микролокацијама отпад се прикупља путем корпи за отпатке чији се размештај врши према плану надлежних комуналних служби, где су од значаја локације фреквентнијег кретања и окупљања (одморишта, паркинзи, шетне стазе...). Одвожење отпада обавља се преко надлежног комуналног предузећа. Стандард за сакупљање отпада, карактеристика комуналног отпада (кућно смеће), је суд - контејнер, запремине 1100l. Апроксимативно, један контејнер се поставља на 800m<sup>2</sup> корисне површине (1000m<sup>2</sup> бруто површине за стационарну намену).

Услови за складиштење **опасног отпада** на локацији морају бити засновани на позитивној законској регулативи (Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, бр. 98/10), Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, бр.92/10), Правилник о условима, начину и поступку управљања отпадним уљима („Службени гласник РС”, бр. 71/10), а на основу врсте отпада и пројектоване количине отпада. Ова врста отпада може бити само привремено складиштена на

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

локацији уз обавезу Инвеститора да овај отпад трајно складишти ван локације преко овлашћеног Оператера који поседује одговарајућу дозволу за транспорт и третман опасног отпада.

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

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

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

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

## 2.2.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На основу услова Завода за заштиту природе Србије, бр.020 – 1466/2, од 01.06.2021.год., предметно подручје Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза, се не налази унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите. Предметно подручје ужим, западним делом, улази у обухват еколошке мреже – еколошки значајног подручја „Златибор“. На основу Уредбе о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр.102/10), у просторном обухвату еколошки значајног подручја „Златибор“, се налазе:

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

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

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

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

У оквиру Глобалне стратегије очувања биљака, усвојен је тзв. "ИПА програм" који представља средство у идентификацији и заштити најзначајнијих локалитета дивље флоре и станишта Европе. ИПА подручја су природни или полуприродни

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

локалитети који показују изузетно ботаничко богатство или садрже велики број ретких, угрожених и ендемичних врста или вегетације високог ботаничког значаја.

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

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

**Мере заштите еколошке мреже:**

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

На основу услова Завода за заштиту природе, потребно је:

1. Планиране намене површина морају бити усклађене са наменама одређеним планом вишег реда (Просторни план Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“, бр. 10/2010));

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

2. Урбанистичке параметре за изградњу објеката, одредити према правилима уређења и грађења којасу дефинисана важећим планским актима (Просторни план Општине Чајетина („Службени лист Општине Чајетина“ број 10/2010));
3. Предвидети инфраструктурно опремање по високим еколошким стандардима. Изградњу комуналне инфраструктуре урадити на основу услова надлежних комуналних организација
4. Евакуацију и пречишћавање отпадних вода планирати преко канализационог система са колектором за пречишћавање отпадних вода;
5. Не планирати изградњу објеката који могу угрозити животну средину - буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за које нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења;
6. Приликом изградње објеката предвидети коришћење сколошки прихватљивог грађевинског материјала, који утиче на побољшање укупног квалитета живота и животне средине, као и могућност коришћења техника и система који су енергетски ефикасни (Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011));
7. Максимално сачувати и заштитити високо зеленило;
8. Уколико се, због изградње уништи постојеће јавно зеленило, оно се мора надокнадити под посебним условима и на начин на који одређује јединица локалне самоуправе (Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011, одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон));
9. Планирати формирање и уређење нових зелених површина, дрвореда и заштитној зеленила у циљу повећања процентуалне заступљености постојећег зеленила и његове функционалности;
10. Дуж саобраћајница, пешачких и бициклистичких стаза планирати дрвореде од врста отпорних на аерозагађење;
11. Приликом озелењавања простора, предност дати аутохтоним врстама биљака, отпорним на аерозагађење, које имају густу и добро развијену крошњу, а као декоративне врсте могу се користити и врсте егзота које се могу прилагодити локалним условима, а да при том нису инвазивне и алергене (тополе и сл.). Инвазивне (агресивне, алохтоне) врсте у Србији су: *Acer negundo* (јасенолисни јавор или негундовац), *Amorpha fruticosa* (багремац), *Robinia pseudoacacia* (багрем), *Ailanthus altissima* (кисело дрво), *Fraxinus americana* (амерички јасен), *Fraxinus pennsylvanica* (пенсилвански јасен), *Celtis occidentalis* (амерички копривић), *Ulmus pumila* (ситнолисни или сибирски брест), *Prunus radus* (сремза), *Prunus serotina* (касна сремза) и др.
12. Прибавити сагласност надлежних институција за извођење радова који изискују евентуалну сечу одраслих, вредних примерака дендрофлоре, како би се уклањање вегетације svelo на најмању могућу меру;
13. Планирати довољан број паркинг места за нове стамбене објекте, избећи формирање великих компактних асфалтних или бетонских површина садњом појединачних стабала и/или формирањем мањих затрављених површина;
14. Планском документацијом предвидети комплетну санацију и затрављивање свих деградираних површина (Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 95/2018 - др. закон));
15. Уколико се током радова наиђе на геолошко – палеонтолошка документа или минералшко – петролошке објекте, за које се претпоставља да имају својство природног добра, извођач радова је дужан да обавести



Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

Министарство заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица

### 2.2.3. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

За потребе израде Плана прибављени су Услови надлежног Завода за заштиту споменика културе у Краљеви, бр. 290/2 од 9.04.2021.године, који су саставни део Документационе основе Плана.

У обухвату плана према условима Завода дефинисани су објекти и простори за које је пре обнове или реконструкције обавезна израда конзерваторских или других услова: Графички прилог бр. 12 – Карта ограничења.

Основни циљ заштите непокретних културних добара у обухвату Плана је да одржи и унапреди постојеће вредности физичке структуре културног наслеђа, да се непокретно културно добро артикулише као развојни ресурс, да се заштити уреди и користи на начин који ће допринети успостављању националног, регионалног и локалног идентитета у складу са европским стандардима заштите. Циљ заштите је појединачне објекте и локалитете заштити интегрисано са њиховим окружењем да да их сагласно са њиховим карактером интегрише у савремене токове.

Израдом претходних планова већ је утврђено постојање више старих вила које датирају из времена зачетка туристичке делатности у првим деценијама прошлог века. Ове грађевине представљају вредна сведочанства угоститељске делатности и врсту стилског градитељства својственог бањским и планинским одмаралиштима. Убрзани градитељски развој у функцији туризма односно изградња хотелских капацитета у последњој деценији знадно је угрозила постојеће наслеђе. Разлог лошег стања у којем се налазе поједине од најстаријих „златиборских вила“ представљају нерешени имовинско - правни односи који знадно отежавају обнављање и рестаурацију ових објеката према конзерваторско - рестаураторским условима службе заштите.

У обухвату овог Плана евидентирани су следећи објекти културно-историјског наслеђа:

#### УТВРЂЕНА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА:

1. **ПАЛИСАД, Вила на Палисаду – вила Председништва Владе –** споменик културе (Решење о стављању под заштиту државе, виле на Палисаду - Златибор број 494/49 од 28. априла 1949. године донето је од стране Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС (кп.бр. 4552/32 КО Чајетина)

2. **Споменик са спомен-гробницом стрељаних рањеника на Златибору** – споменик културе (Одлука о утврђивању за споменик културе 05 број 633-3744/2019 од 18.04.2019.г. објављена у Сл.гл.РС бр.29 од 19.04.2019.) – кп.бр.4624/1 КО Чајетина

3. **Спомен чесма краља Александра I Обреновића на Златибору –** споменик културе (Одлука о утврђивању за споменик културе 05 број 633-7366/2019 од 25.07.2019. објављена у Сл.гл.РС бр.54 од 26.07.2019.г.)- кп.бр.4559/9 КО Чајетина;

У обухвату овог плана, поред утврђених непокретних културних добара, евидентирани су непокретности које уживају претходну заштиту. Ове непокретности се налазе у процедури за утврђивање непокретних културних добара.

#### ЕВИДЕНТИРАНА ДОБРА ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ:

1. **Целина Златиборске виле на Палисаду,** – кп.бр.4552/5, 4553/2, 4553/3 КО Чајетина
2. **Вила Тара на Златибору,** - кп.бр.4522/9 КО Чајетина

3. **Вила Чигота на Златибору**, – кп.бр.4571/2 КО Чајетина

4. **Вила Јеље на Златибору**, – кп.бр.4562 КО Чајетина

#### **Мере заштите и дозвољени степен интервенције**

На основу споменичке валоризације појединачних објеката градитељског наслеђа у границама Плана генералне регулације утврђена су два степена заштите и дефинисан је степен могућих интервенција:

##### **I степен заштите**

Односи се на утврђена непокретна културна добра-споменике културе.

Мере техничке заштите углавном су дефинисане одлуком о утврђивању, као и одредбама Закона о културним добрима, а примењују се следеће опште мере и смернице:

- Извођење радова на културним добрима као и њиховој заштићеној околини могуће је искључиво у циљу њихове санације, рестаурације, ревитализације и презентације, као и прилагођавања намене савременим потребама. За све поменуте радове неопходно је прибавити услове за предузимање мера техничке заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- На заштићену околину културног добра, односно добра које ужива претходну заштиту примењују се исте мере заштите као и на културно добро;

- Свака, планским документом предвиђена изградња објеката у непосредном окружењу културног добра, својом величином, изгледом, просторним и архитектонским склопом не сме да угрози вредности заштићеног објекта, као ни амбијента у целини. Посебну пажњу потребно је обратити на очување визура према заштићеним објектима;

##### **II степен заштите**

Односи се на појединачна добра и целину који уживају претходну заштиту. Добро које ужива претходну заштиту не сме се оштетити, уништити, нити се без сагласности, у складу са одредбама Закона о културним добрима, може мењати његов изглед, својство или намена:

- На добрима која уживају претходну заштиту не може се вршити раскопавање, рушење, поправљање или било какви радови који могу да наруше својства евидентираног добра без претходно утврђених посебних услова за предузимање мера техничке заштите;

- Сопственици, односно носиоци права обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања добрима која уживају претходну заштиту дужни су да са изузетном пажњом чувају и одржавају наведена добра, као и да неодложно обавештавају Завод за заштиту споменика културе о свим правним и физичким променама насталим у току коришћења;

- На овим објектима могуће је изводити радове у циљу њихове санације, адаптације и рестаурације. Сви наведени радови могу се изводити на основу посебно утврђених услова од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе. Свака планским актом предвиђена изградња у непосредном окружењу ових објеката не сме да угрози њихова споменичка својства;

- Сопственици, односно носиоци права обавеза и одговорности у погледу коришћења, управљања и располагања претходно наведеним добрима, немају право да користе и употребљавају евидентирана добра у сврхе које нису у складу са њиховом природом и значајем, да их руше, дозиђују, преправљају или врше било какве радове који могу довести до оштећења или нарушити њихова својства;

- Зобрањена је сеча стабала, изузев санитарне сече, уз услове надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина у дворишту вила;

- Зобрањено је непланско извођење земљаних радова и измена рељефа у непосредном окружењу евидентираних целине;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

-----

- За све радове на зеленим површинама неопходно је прибавити услове за предузимање мера техничке заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина у оквиру евидентиране целине;

- Забрањено је увођење нових колских саобраћајница на простору евидентиране целине изузев оних које су неопходне за несметано коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина;

- Забрањено је формирање нових паркинг простора у евидентираној целини изузев оних који су неопходни за несметано коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе и надлежне службе која се брине о чувању парковских и шумских површина;

- Планирани објекти морају бити интегрисани у парковско окружење, у свему према постојећем начину обликовања простора који представља један од значајних карактеристика евидентиране целине;

- Максимална дозвољена спратност нових објеката је Су+П+1+Пк, изузев објеката јавне намене;

- Максимално дозвољена заузетост парцеле на којој је планирана изградња је 25%;

- Минимални дозвољени проценат зелених површина на парцелије 50%;

- Грађевинску линију објекта је потребно одредити за сваку од потенцијалних локација понаособ, у односу на границу парцеле, регулациону линију и постојеће заштићене објекте, уз уважавање затеченог начина организације простора унутар заштићене целине;

- Посебну пажњу потребно је обратити на очување визура према заштићеним објектима;

- Забрањено је вршење промене граница грађевинске парцеле, односно парцелацију и препарцелацију без услова надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- Забрањено је постављање ограда по границама парцела, као и свако друго оградавање дворишта и осталог заштићеног простора у оквиру целине, изузев оних који су неопходни за функционално коришћење простора и то уз услове надлежног Завода за заштиту споменика културе;

- Намена новопланираних објеката је стамбена, стамбено-пословна са максималним процентом пословних садржаја од 15%, односно објекти јавне намене који не нарушавају вредности целине у којој се налазе;

- Нису дозвољене пословне и мроизводне делатности које су извор буке изнад прописног дозвољеног нивоа утврђеног за зону становања;

- Сви остали параметри изградње могу бити дефинисани у складу са задатим из важећег планског документа;

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

## **2.2.4. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА**

### ***Заштита од елементарних непогода***

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

### **Заштита од поплава**

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

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

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

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

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

### **Заштита од клизања тла**

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

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

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

### **Заштита од земљотреса – сеизмичност и сеизмички параметри**

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

Приликом изградње објеката обавезна је примена одговарајућих правилника о сеизмичним дејствима на конструкције: Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл. лист СФРЈ бр. 31/81, 49/82, 29/83, 52/90); и Правилник о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката у сеизмичким подручјима (1986.- нема законску снагу).

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

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

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

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

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

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

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

### **Заштита од пожара**

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

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

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

- објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са Законом о заштити од пожара ("Сл. гласник РС", бр. 111/09 и 20/2015), Уредбом о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 76/2010), Правилником о организовању заштите од пожара према категорији угрожености од пожара („Сл. гласник РС“, бр 92/2011); и одредбама техничких препорука СРПС ТП 21 и СРПС ТП19;
- објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређење платоа за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Сл. лист СРЈ", бр. 8/95).
- угоститељске објекте обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 61/2015);
- гараже обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Сл. лист СЦГ“, бр. 31/2005);
- аеродроме обавезно пројектовати и градити у складу са Правилником о ватрогасно-спасилачкој служби и ватрогасно-спасилачком обезбеђењу на аеродромима („Сл. гласник РС“, бр. 54/2012 и 122/2014);

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- електроенергетска постројења и водове пројектовати и извести у складу са Правилником о техничким нормативима за погон и одржавање електроенергетских постројења и водова ("Сл. лист СРЈ", бр. 41/93);
- хидрантску мрежу извести у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ", бр. 30/90);
- у процесу гасификације насеља, неопходно је урадити План заштите од пожара за зоне обухваћене гасификацијом;
- приликом пројектовања саобраћајница треба поштовати планиране регулационе ширине, а кроз пројекте уређења партера поштовати услове противпожарне заштите;

### 2.3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза, спроводи се:

#### 1. Обавезном израдом нових планова детаљне регулације:

##### 1.1. ПДР за изградњу и уређење туристичке локације еко етно туризма Златибора;

##### 1.2. ПДР за изградњу аеродрома на Златибору;

#### 2. Применом важећих планова детаљне регулације, али само у деловима који нису у супротности са Правилима уређења и грађења овог ПГР-а.

- ПДР за тржни центар Златибор („Сл. лист општине Чајетина“, бр 2/2011 и 5/2015) – у току је израда нових Измена и допуна ПДР;
- ПДР за изградњу гондоле на Златибору („Сл. лист општине Чајетина“, бр 2/2011, 5/2015) – Овај ПДР се примењује у целини, осим у делу саобраћајне инфраструктуре;
- ПДР за подручје хотела Торник – Камаљ (примењује се у делу обухвата, према графичком прилогу бр. 13 *Спровођење плана*);
- ПДР за подручје кружног тока Тић поље

Израда планова детаљне регулације је могућа у свим зонама у којима се за то укаже потреба, а обавезна је у случају увођења/дефинисања нових и редифинисања постојећих или планираних јавних саобраћајница и површина јавне намене, осим у случају описаном у тачки 3. други пасус..

Планове детаљне регулације могуће је израђивати по дефинисаним целинама и/или подцелинама у складу са потребама општине. На графичком прилогу бр. 13 приказан је оријентациони обухват ПДР-ова, а прецизне границе утврдиће се Одлуком и нацртом тих докумената

Приликом израде планова детаљне регулације неопходно је испуњавање свих обавеза и критеријума који су дефинисани плановима ширег обухвата и позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине.

#### 3. Урбанистичко-техничким документима:

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ се обавезно ради за изградњу и уређење:

##### 1. Кружног тока код хотела „Олимп“, затим за изградњу и уређење:

- објекта јавне намене и за потребе утврђивања јавног интереса;
- објекта са преко 1000m<sup>2</sup> БРГП;
- објекта компатибилне намене, уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине основне намене;
- објекта у зони локалних центара и специјализованих центара у дисперзији;
- туристичких насеља;

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

- зона рекреације са додатним садржајима;
- саобраћајница и приступних путева;

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

Израда урбанистичких пројеката могућа је за изградњу и других објеката уколико надлежни секретаријат 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.

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

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

Спровођење Плана обухвата и:

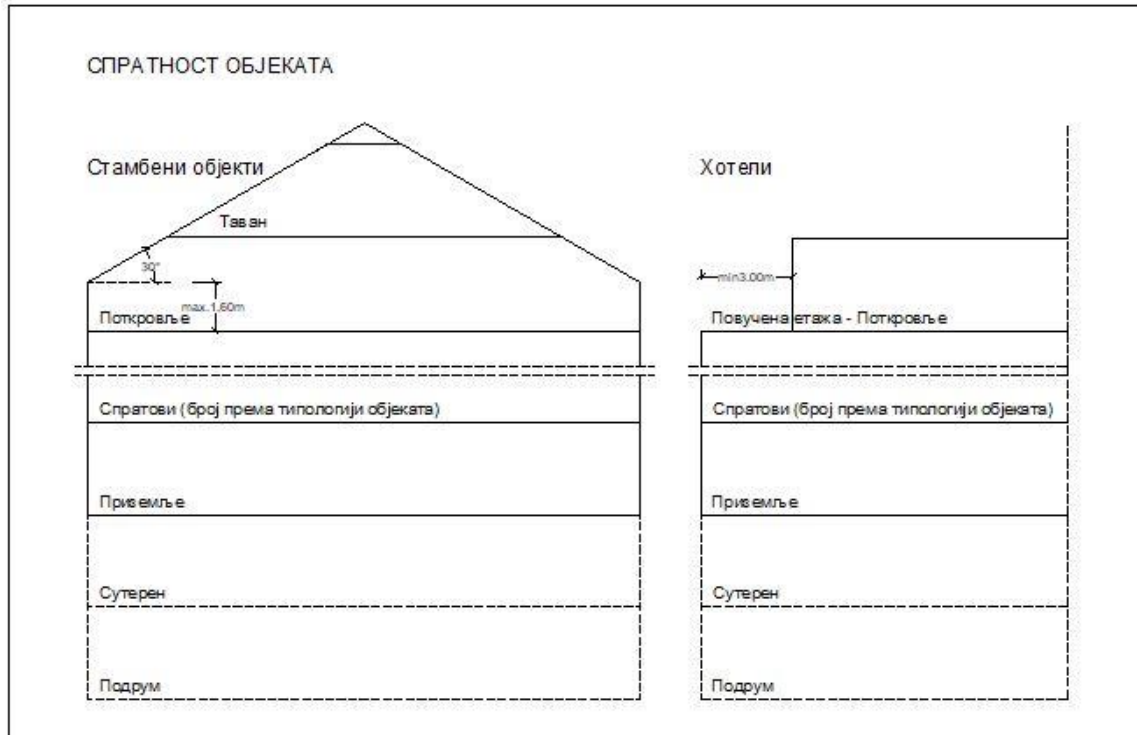
- трајно праћење проблема заштите, уређења и развоја планског простора и редовно извештавање локалне самоуправе;
- дефинисање развојних пројеката ради конкурисања код домаћих и европских фондова;
- покретање иницијативе за измену и допуну Плана генералне регулације, према потреби;
- покретање поступка урбане комасације и израду пројекта урбане комасације према правилима и мерама овог плана;

## **ПРИЛОЗИ УЗ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

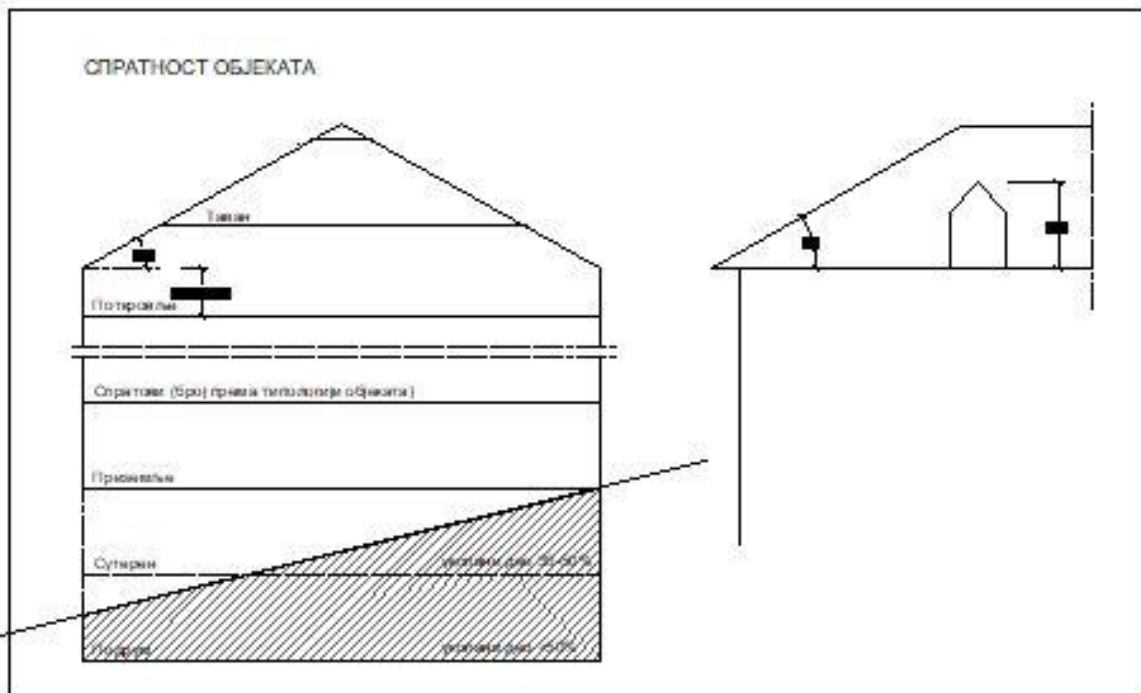


Измене и допуне Плана генералне регулације  
 НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
 СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

ИЛУСТРАЦИЈА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

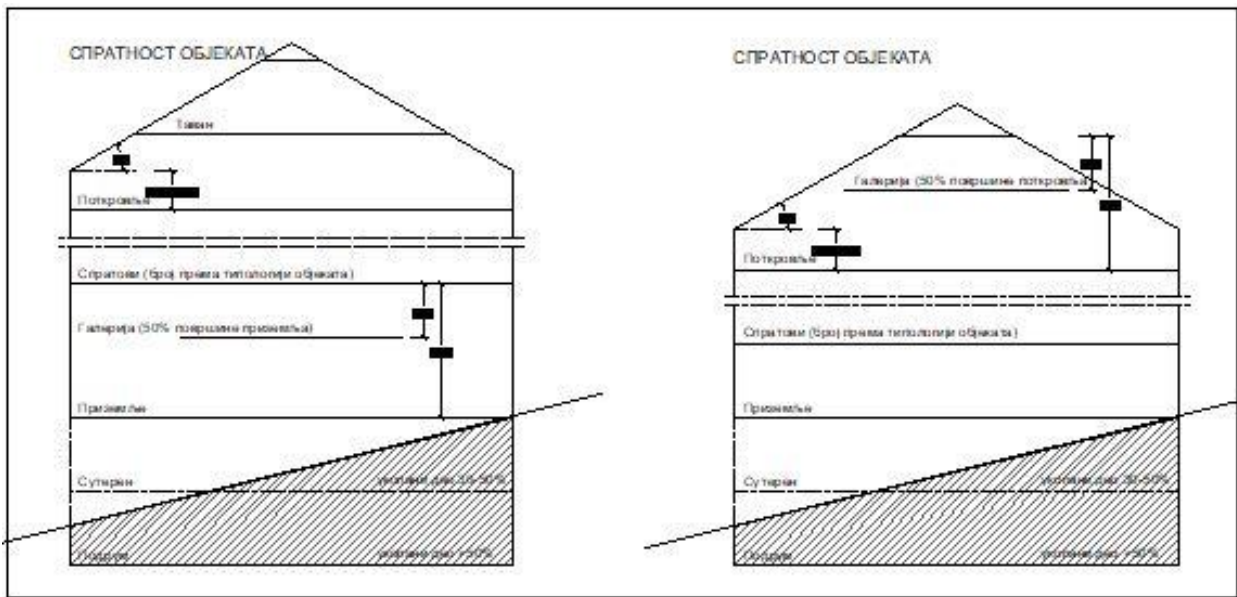


Слика 1 – Спратност објекта

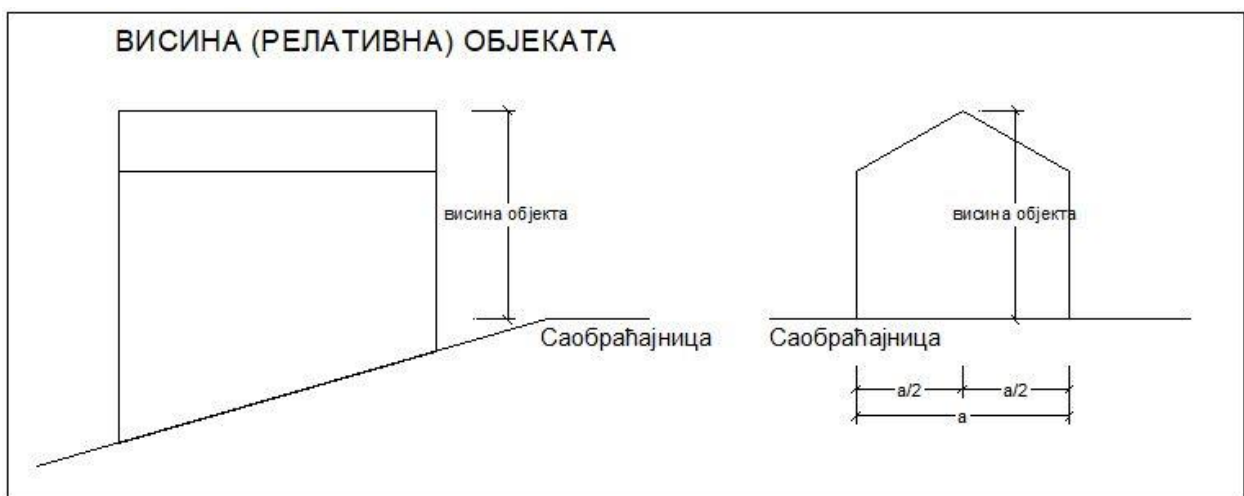
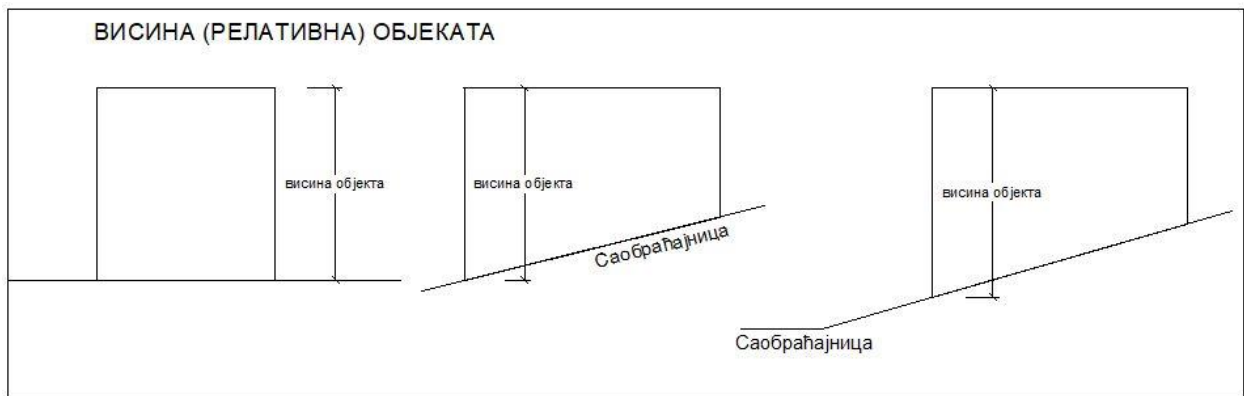


Слика 2 – Спратност објекта

Измене и допуне Плана генералне регулације  
 НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
 СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА

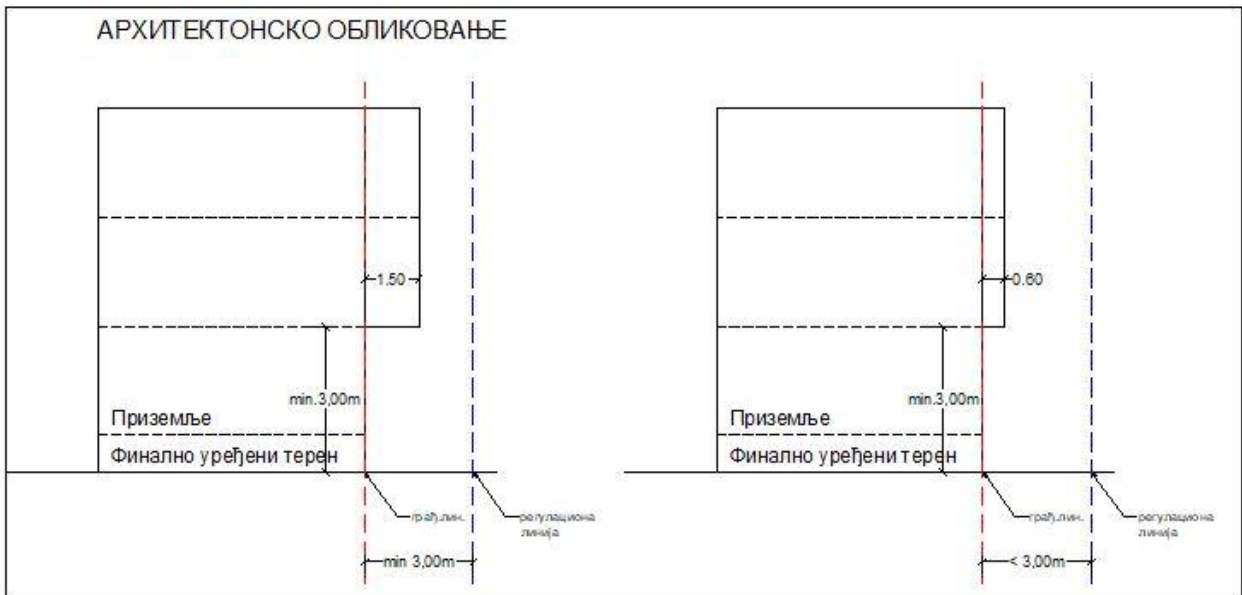


Слика 3 – Спратност објекта

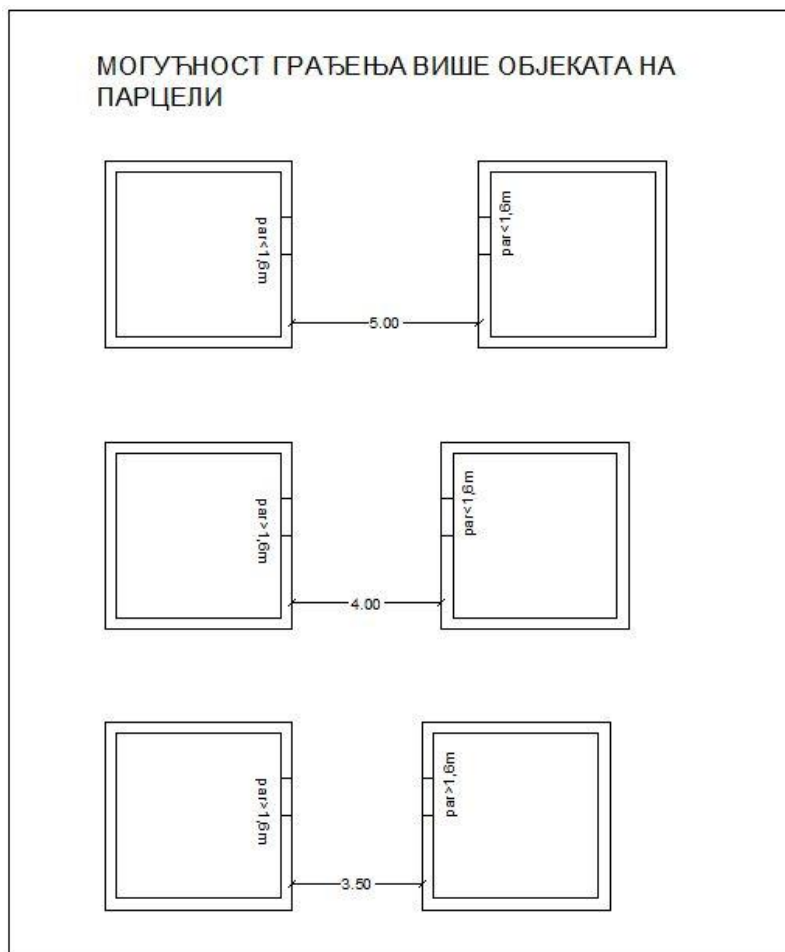


Слика 4 – Висина објекта

Измене и допуне Плана генералне регулације  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)  
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА



Слика 5 – Архитектонско обликовање



Слика 6 – Могућност грађења објеката на парцели