

УВОД

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

Основни разлози за доношење Измена Плана су:

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

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

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

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

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

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

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

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

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Чајетина (седиште Општине) са насељеним местом Златибор – прва фаза ("Сл. лист Општине Чајетина" 2/2012, 4/2016, 2017, 4/2017, 8/2017, 18/2019, 3/2020, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/2024 и 4/2025) – у даљем тексту ПГР, представља непосредни плански основ, чије смернице ће бити уграђене у предметни ПДР.

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

Измене и допуне Плана детаљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

Уређење зеленила планског подручја, према еколошким принципима подразумева:

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

Систем зелених површина планског обухвата чине:

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

Зеленило у оквиру површина јавне намене

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

Ову врсту зеленила на подручју плана чине:

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

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

ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Центри и услуге у Плану генералне регулације диференциране су на:

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

У обухвату овог Плана је:

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

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

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Предметни захват се налази у самом центру насељеног места Златибор, обухватајући постојећи Тржни центар Златибор, Краљев трг, хотел и стамбене објекте високих густина намењене за туризам и становање.

Постојећу намену површина у обухвату овог плана чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ површине око **3,00 ha** са зонама ЈАВНЕ НАМЕНЕ – Зеленило, мрежа саобраћајне инфраструктуре (1,48ha) и ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – становање, туризам и центри и услуге (1,52ha).

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 1.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПДР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	3,00	100,0
Површине за јавне намене	1,48	49,3
Површине осталих намена	1,52	50,7
УКУПНО територија ПДР	3,00	100,0%

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 2.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	3,00	100,0
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1,48	49,3
Зеленило	0,45	15,0
Мрежа саобраћајне инфраструктуре	1,03	34,3
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1,52	50,7
Становање и туризам	0,16	5,3
Туризам и угоститељство	0,24	8,0
Услуге, центри, Ц1	0,92	30,7
Пословање	0,20	6,7
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	3,00	100,0%

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Зеленило – Краљев трг
- Саобраћајна инфраструктура (припадајући делови улица Миладина Пећинара и Краљев трг, као и остале приступне улице и јавни простори)

Укупна површина постојећих ЈАВНИХ НАМЕНА у обухвату плана износи око **1,48ha**.

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- Становање високих густина
- Зона туризма
- Зона центара и услуга

Укупна површина постојећег земљишта за ОСТАЛЕ НАМЕНЕ у обухвату плана износи око **1,52ha**.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ – Западном границом плана, пружа се улица Миладина Пећинара и која има функцију приступа комерцијалним и садржајима Тржног центра Златибор. Улица која се пружа југоисточном границом плана ка Краљевом тргу има функцију приступа јавним службама (дом здравља, полиција, пошта...) као и снабдевања Тржног центра и осталих корисника у ближем окружењу.

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

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

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

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

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

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

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

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

ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

Природна добра - У обухвату Плана нису евидентирана природна добра.

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

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и грађења и стварање планског основа за:

- унапређење планираног саобраћајног решења, уз поштовање стања на терену
- унапређење комуналне опремљености
- подизање конкуретности простора
- подстицај развоја туризма
- дефинисање површина јавних намена и јавних простора.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

6.1. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Планирана намена површина обухвата ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ површине око **3,00ha**, које се састоји од површина за ЈАВНЕ НАМЕНЕ и површине ОСТАЛИХ НАМЕНА.

ОСНОВНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Табела 3.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	3,00	100,0
Површине за јавне намене	1,38	46,0
Зеленило (тргови, скверови)	0,46	15,3
Мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре	0,92	30,7
Површине осталих намена	1,62	54,0
Становање и туризам	0,19	6,3
Услуге и центри Ц1	0,92	30,7
Туризам и угоститељство	0,27	9,0
Пословање	0,24	8,0
УКУПНО територија ПДР	3,00	100,0

Јавне намене су:

- Зеленило (ЗЛ 2) - трг, сквер 0,46ha
- Мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре - 0,92ha

Остале намене:

- Становање и туризам – 0,19ha
- Услуге и центри - Тржни центар Златибор Ц1 – 0,92ha
- Туризам 0,27 ha
- Пословање 0,24 ha

6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Правила грађења се примењују за директно спровођење - издавање ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА.

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

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

Правила грађења садрже:

- 1) намену објеката и простора који се могу градити у појединачним зонама под условима утврђеним планским документом, односно намену објеката и простора чија је изградња забрањена у тим зонама;
- 2) услове за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, као и минималну и максималну површину грађевинске парцеле;
- 3) положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле;
- 4) највећи дозвољени индекс заузетости или највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле;
- 5) највећу дозвољену висину (одређује се висинским kotaма) или спратност објеката;
- 6) услове за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели;
- 7) услове и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила.
- 8) евентуално и друге услове архитектонског обликовања, материјализације, завршне обраде, колорита и др.

У оквиру посебних правила грађења, дефинисана је ОСНОВНА или ДОМИНАНТНА НАМЕНА, МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ и НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА У ДАТОЈ ЗОНИ. Посебном табелом дефинисане су НАМЕНЕ КОМПАТИБИЛНЕ основној намени.

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

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

6.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Изградња објеката јавне намене вршиће се у оквиру дефинисаних површина према планираној намени простора, али (према потреби) и на погодним локацијама у оквиру површина остале намене, као и на земљишту ван грађевинског подручја, под условом да ни по једном аспекту не угрожавају основну намену у оквиру које се развијају.

ПРЕТЕЖНА НАМЕНА: зеленило, саобраћајне површине

МОГУЋЕ ПРАТЕЋЕ НАМЕНЕ: пратећи објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре
НАМЕНЕ ОБЈЕКТА ЧИЈА ГРАДЊА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА у овој зони: све намене и објекти који могу да угрозе основну намену и јавни интерес.

6.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА

СТАНОВАЊЕ И ПРИВРЕЂИВАЊЕ

Намена објеката и простора

Намена објеката и простора

- ОСНОВНА НАМЕНА - према карти намена површина.
- ПРАТЕЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ, могу се градити под условом да не угрожавају основну намену, јавне површине и животну средину. Компатибилне намене могу се градити само под условом да парцела, својом величином, обликом, конфигурацијом терена и условима за прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, пружа могућност за функционисање свих намена. Компатибилне намене дате су у посебним правилима за сваку намену.

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

- НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА НИЈЕ ДОЗВОЉЕНА су све намене које својом функцијом могу да угрозе основну намену са било ког аспекта. Забрањене су све делатности које би угрозиле животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који по архитектонско грађевинском склопу не одговарају карактеру захвата.

Типологија објекта

Грађевинске линије према суседним парцелама дефинишу типологију објекта:

- слободностојећи - објекат не додирује ни једну суседну границу грађевинске парцеле;
- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле);
- у прекинутом низу (или једнострано узидани) - објекат на парцели додирује једну бочну линију грађевинске парцеле.

Општа правила парцелације

Свака грађевинска парцела мора имати излаз на површину јавне намене односно улицу, непосредно или преко приступног пута, минимална ширина приступног пута је 3.50m.

Код парцелације по дубини минимална ширина парцеле пролаза је 3.50m. Грађевинска парцела (планирана и постојећа) треба да има површину и облик који омогућавају изградњу објекта у складу са правилима о грађењу и техничким прописима.

Положај објекта на парцели - хоризонтална регулација

Положај објекта на парцели дефинише се грађевинском линијом у односу на:

- регулацију.
- границу суседне парцеле.
- друге објекте на парцели.

Грађевинска линија је линија до које је дозвољена:

- изградња нових објекта.
- доградња објекта.

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

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

Дозвољава се повлачење приземља објекта и појединих делова фасаде у циљу обликовања објекта. Дозвољава се и формирање препуста - еркера у посебно дефинисаним зонама. Висина препуста износи 4,5 метра мерено у односу на коту јавне површине изнад које се налази.

Дозвољава се спајање објекта на вишим етажама које ће бити дефинисане по зонама. уз услов да је спајање објекта могуће искључиво на висини већој од 5,4 метра

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

мерено у односу на коту јавне површине изнад које се налази. Обавезно је да се овакви објекти граде истовремено и да на заједничкој страни нема отвора и да се испуст - еркер, сваког од суседа препусти на половини њиховог растојања.

Постављање објеката, унутар грађевинске линије, врши се на следеће начине:

- објекат треба да се постави тако да не омета сигурност саобраћајног кретања и прегледност раскрсница, објекте на истој и суседним парцелама.
- објекат се, по правилу, поставља дужом страном паралелно изохипсама,
- објекат треба да буде постављен правилно у односу на терен (без промене морфологије и природних услова тј. уз контролисано усецање и насипање) и правилно према странама света (инсолацији),
- испусти (балкони, терасе, еркери и сл .) на спратовима појединих грађевина могу се препустити у односу на дату грађевинску линију на нивоу приземне етаже само у посебним случајевима који ће бити дефинисани графички
- дозвољено је повезивање објеката на нивоу приземља, у оквиру јединствене грађевинске парцеле, топлом везом, уколико то не ремети функцију свих објеката у окружењу и планираних пролаза на нивоу партера, тј., ако топла веза представља крајњу тачку пешачког и сваког другог вида саобраћања
- у свим случајевима постављања грађевине на уличну грађевинску линију не постоје ограничења за постављање отвора (прозора, француских балкона и врата)
- при рушењу целог објекта или делова објекта и њиховој поновној изградњи обавезно је поштовати планирану грађевинску линију.

Положај објекта у односу на границе суседне парцеле и друге објекте на парцели дефинише се за сваку намену посебно.

Индекси

У Правилима грађења прописан је индекс заузетости који дефинише проценат заузетости парцеле.

Индекси ће бити дефинисани по блоковима и крећу од 100% у блоковима у којима је парцела под габаритом објеката, али постоје изузеци, са индексима од 50-100%.

Подрумска етажа се не обрачунава у БРГП.

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

Висинска регулација

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

Правила за постојеће објекте

За изграђене објекте чија су међусобна удаљења и растојања од граница парцеле мања од вредности утврђених овим правилима, у случају реконструкције, на странама ка суседу није дозвољено постављати отворе ниског парапета.

Уколико је постојећи објекат мањи од могућег планираног на основу индекса датих овим Планом, могућа је доградња, односно надградња, уз поштовање следећих услова:

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
- Елаборат за рани јавни увид -

Други објекат на грађевинској парцели

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

Приступ и смештај возила

Потребно је обезбедити минимално прописани број паркинг места према нормативима за одређену намену објекта изградњом паркинг места у оквиру објекта или у границама грађевинске парцеле. Уколико није могуће обезбедити прописани број паркинг места у оквиру сопствене парцеле, предвиђено је учествовати у изградњи јавних гаража и паркинг простора у складу са општинском одлуком која регулише ову област. До доношења ове одлуке, паркирање решавају коришћењем паркинг простора у ободним улицама које окружују зону плана.

Нормативи за паркирање за доградњу постојећих и изградњу нових објеката:

- стамбени објекти..... 1 стан /1 паркинг место
- пословање и центри.....65 m² БРГП /1 паркинг место
- објекти туризма4 кревета /1 паркинг место.

Архитектонско обликовање објеката

Објекти се раде квалитетно од стандардних материјала и носе обележја своје намене.

Уређење парцеле

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

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

Заштита животне средине, технички, санитарни и безбедоносни услови

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

Основни безбедносни услови везани су за примену сеизмичких прописа, противпожарних прописа, услова из геолошке подлоге и услова заштите од ратних разарања. Код већих радова потребно је извршити испитивања стабилности терена.

6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Процена планиране Бруто развијена грађевинске површине врши се за планиране максимално дозвољене капацитете, на основу општих Правила грађења:

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 4.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	3,00	100.000
Површине за јавне намене	1,38	-
Зеленило (тргови, скверови)	0,46	-

Измене и допуне Плана детљне регулације за
ТРЖНИ ЦЕНТАР ЗЛАТИБОР
 - Елаборат за рани јавни увид -

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
Мрежа и објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре	0,92	-
Површине осталих намена	1,62	100.000
Становање и туризам	0,19	13.000
Услуге и центри (Ц1)	0,92	55.000
Туризам и угоститељство	0,27	19.000
Пословање	0,24	13.000
УКУПНО територија ПДР	3,00	100.000

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине извршена је за површине осталих намена које су у обухвату Плана, према максималним параметрима изградње за конкретне намене.

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 100.000m².

7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА

Очекивани ефекти планирања су одрживо уређење, коришћење, заштита и презентација простора у функцији развоја туризма и стварања квалитетнијег економског и привредног амбијента насељеног места Златибор, општине Чајетина и читавог Региона.

Очекивани ефекти из области демографског и економског развоја су:

- Интензивирање инвестиционе активности насељеног места Златибор имајући у виду богатство природних ресурса и потенцијале;
- отварање нових радних места као кључног фактора за стимулисање задржавања и прилива становништва на основу миграција.

Очекивани ефекти у области развоја централних делатности:

- Стварање услова за развој проширење делатности у центру насеља;
- Повећање централитета предметне зоне, са интегрисањем централних делатности са другим функцијама и вишим стандардом организације простора за јавно коришћење.

Очекивани ефекти у области развоја стамбене изградње:

- Унапређење зона становања у контексту интегралног планирања осталих урбаних функција и успостављање понуде различитих облика становања, у контексту одрживог развоја подручја и тржишних захтева.