

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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 границом обухвата која је незнатно коригована и 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, 4/2020, 6/2021, 2/2022, 14/2022, 8/2023, 13/2023, 1/2024, 3/24, 4/25 и 6/25), у складу са Пројектним задатком Наручиоца (општина Чајетина).

Основни разлози за доношење ИД Плана садржани су у Програмском задатку Наручиоца :

- регулисање некатегорисаног пута на кп.бр. 7324/1 КО Чајетина уз корекцију границе дуж тог пута
- пренамена дела зоне зеленила ЗЛ1 површине 0,26ha, у становање СТ2.
- пренамена неусловне површине основне школе у становање СТ3, површине 0,12ha
- прерасподела типова становања СТ2 у СТ1 површине 1,07ha
- преиспитивање основних урбанистичких параметара у Правилима грађења и увећање индекса изграђености за 20% у оквиру максимално дозвољених.

1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

У складу са Одлуком о изради (бр.02-59/2019-01 од 27.02.2020.) граница обухвата измене Плана поклапа се са границом основног Плана, са укупном површином **1467,64ha**.

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, Р=1:5000.

1.1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Списак катастарских парцела ван подручја са којима се граничи I фаза Плана:

Кп.бр. 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.

Затим кп.бр.: 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 .

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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, 4402/7, 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, 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.

1.2. ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница плана дефинисана је Одлуком о изради (бр.02-40/2024-01 од 21.03.2024.године) и износи око **1467,64ha**.

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

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

2. 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 (бр.02-40/2024-01 од 21.03.2024.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. 14/2023).

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, 62/2023, 91/2025 и 80/2026) и Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник Републике Србије", број 32/19, 47/25 и 40/26).

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ЧАЈЕТИНА („Сл. лист општине Чајетина“, бр. 14/2023)

Визија уређења планског подручја је успостављање дугорочног система одрживог развоја подручја обухваћеног Планом. То подразумева пре свега стварање економских, социјалних и друштвених услова за заустављање процеса депопулације у руралним срединама и стварање одговарајућег амбијента на читавом подручју општине Чајетина, у којем ће се обезбедити услови који су потребни за живот са јасно и реално дефинисаним перспективама развоја и планским пројекцијама, које ће се одговорно спроводити у свим сферама друштва.

Пројекција становништва

Спречавање депопулационих процеса и побољшање демографског профила на територији општине Чајетина, оствариће се кроз следеће циљеве:

- стварање повољних економских услова пре свега у руралним срединама, чиме би се утицало на повећање механичког прилива и задржавање становништва, отварањем нових радних места;
- усмеравање привредног развоја на делатности за које постоји радна снага на подручју општине; и
- усмеравање образовног, социјалног и културног развоја у циљу задржавања млађе популације.

Мрежа насеља

Концепција развоја мреже и функције насеља има основну сврху да омогући равномерну (децентрализовану) расподелу становништва чиме би се створили услови за задржавање, обнављање и унапређење постојећих насеља.

Циљеви будућег развоја мреже и функције насеља су:

- развој мреже насеља у периферном делу општине, формирањем система заједнице насеља са циљем успоравања процеса депопулације и отварања радних места за запошљавање младих и женске радне снаге;
- успостављање оптималног нивоа урбаног и руралног живљења у насељима;
- константно умрежавање и остваривање повратне везе село-град;
- контролисање процеса депопулације у већини насеља; и
- обнова и изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

Циљеви унапређење руралних подручја:

- квалитетније саобраћајно повезивање села са заједницама насеља и центром Општине;
- одговарајуће комунално опремање села и сеоских насеља;
- планско лоцирање социјалних, здравствених, сервисних, услужних и помоћних образовних објеката; и
- планирање локација и уређење простора за потребе развоја сеоског туризма и привредних (пољопривредна производња и прерада) погона.

Јавне службе и услужне делатности

Циљеви развоја и организације јавних служби и услужних делатности су:

- рационализација мреже објеката јавних служби и услужних делатности, стално прилагођавање облика услуга у складу са социјалним, економским и технолошким обележјима;
- селективна дислокација, развој и побољшање опремљености у мање развијеним центрима заједнице насеља, јачање капацитета повезаности насеља која се налазе у рубним зонама општине;
- оптимална покривеност територије општине како услугама, тако и објектима јавних служби, нарочито у центрима заједнице насеља;
- разноликост понуде услуга у свим секторима;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

- обезбеђивање социјалне заштите свим корисницима и једнаких услова заштите, васпитања и развоја деце;
- достизање препоручених-потребних нивоа услуга у свим сегментима јавних служби који су очекивани у овом тренутку;
- примена нових телекомуникационих и информационих технологија у сврху унапређења услуга јавних служби и услужних делатности (услуге на даљину) у удаљенијим насељима;
- реконструкција и санација школских објеката, опремање савременом опремом и коришћење сеоских школа за организовање школе у природи или летњих еко-кампова;
- изградња и реконструкција фискултурних сала, игралишта и спортских терена;
- дефинисање дугорочног програма за бригу о деци, омладини, старим и социјално угроженим лицима;
- остварити развој културе у постојећим објектима уз богатију и ширу понуду културних активности за све генерације (гостовања, изложбе, програми едукације и друго);
- обезбеђење доступности примарне здравствене заштите уз подизање квалитета услуга и опремљености (реновирање постојећих и изградња нових здравствених амбуланти и отварање апотека у насељима у којима недостају); и
- дефинисање програма за сузбијање сиромаштва, оживљавање села, подизање свести о значају бриге за децу, омладину и старе, побољшање услова живота, едукацију становништва и слично.

Циљеви унапређења спортско–рекреативне и комерцијалне понуде кроз:

- квалитетно уређење туристичке сигнализације туристичког места Златибор и читавог подручја општине Чајетина;
- реализација више зона спорта и рекреације у насељу Златибор и ширем окружењу, са диференцираним садржајима;
- изградња спортског центра „Златибор“, са стадионом, објектима фудбалског центра, фудбалским халама, атлетским стадионом, тренинг и пешачком зоном са авенијом спорта и различитом спортском понудом (голф терени, пратећи садржаји и тако даље);
- дефинисање потребе и реализација одговарајућих терена и/или игралишта у оквиру школских установа у руралним деловима; и
- формирање и функционално уређење видиковаца на Златибору и на локацијама у сеоским срединама;

Циљеви унапређења комуналних услуга обухватају:

- концентрацију услуга у центрима заједнице насеља и делимично у потенцијалним тачкама развоја сеоског туризма;
- реализацију и уређење комуналних објеката и инфраструктурних комуналних мрежа на читавој територији општине Чајетина;
- реализацију пројекта и завршетак изградње објеката који су утврђени кроз постојеће студије и анализе, у области селектовања, транспорта и депоновања отпада; и
- утврђивање начина и мера за дефинисање садржаја и планско лоцирање гробља.

Индустрија

Циљеви развоја индустрије:

- организовање пољопривредно-прерађивачке делатности у мањим/већим погонима заснованим на постојећим ресурсима према претходно усвојеним програмима;
- лоцирање према постојећој просторној дистрибуцији у оквиру планираних и/или већ формираних зона;
- дефинисање обухвата и додатно инфраструктурно опремање индустријске зоне Бранешци (Сушица) и шире, уз задржавање постојеће дистрибуције индустријских погона на осталом делу планског подручја;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

- након дефинисања обухвата и позиције планираног аутопута, извршити утврђивање оптималних обухвата за привредне зоне;
- лоцирање индустријских објеката који не утичу или минимално утичу на загађење животне средине и који се базирају на одрживом коришћењу ресурса;
- остваривање ефикасније сарадње са ужим и ширим окружењем у погледу извоза/увоза сировина и полуфабриката;
- унапређење рада у свим индустријским гранама (едукација, стандардизација и увођење брендова); и
- увођење сертификата у индустријској производњи и усмеравање производа ка извозу.

Туризам

Развој туризма биће омогућен остваривањем следећих циљева:

- комплетирање постојеће туристичке понуде и њена интеграција уз развој прекограничне сарадње са БиХ / Републиком Српском, дестинације Дрина - Тара - Мокра Гора – Златибор;
- изградња нових туристичких капацитета, посебно хотела високе категорије;
- реконструкција и ревитализација улица и саобраћајница;
- формирање мреже зимских нордијских ски-стаза и летњих излетничких и планинарских стаза на теренима изнад 1000 mпv;
- изградња пратећих садржаја, уређених видиковаца и одморишта, уређење простора око Рибничког језера, изградњом комплекса спортских терена, хотела високе категорије и здравствених садржаја;
- изградња еколошког парка на међустаници „Голд гондоле“;
- развој свих видова туризма, за које постоје потенцијали на Планском подручју, зимски и летњи спортско-рекреативни туризам, здравствено-рекреативни туризам, пословно- конгресни туризам, камповање, туризам посебних интересовања (лов, спортски риболов, планинарење, параглајдинг, планински бициклизам, јахање и тако даље) еко и етно туризам, манифестациони туризам, образовни туризам, транзитни туризам и друго;
- перманентна едукација и обука угоститељских радника, туристичких водича, сеоских домаћина и чланова локалне самоуправе који се баве развојем туризма на овом подручју, у циљу повећања квалитета пружања туристичких услуга, а у складу са светским трендовима;
- додатна провера и валоризација природних и културних добара и садржаја у циљу туристичке понуде;
- приоритетно стварање инфраструктурних и економских услова за развој руралног туризма у сеоским срединама; и
- успостављање равнотеже између изграђених и урбаних делова територије и природне средине, и одрживо коришћење природних вредности, уз минимално нарушавање природне равнотеже, са нагласком на очување природних вредности.

Саобраћај

Саобраћај представља битан елемент укупног развоја, који може утицати позитивно или негативно на развој других делатности, односно у великој мери може утицати на остваривање циљева социјалног, економског и укупног функционалног развоја у простору.

Циљеви развоја саобраћаја су:

- према циљевима друштвено-економског, социјалног и укупног функционалног развоја Општине усмеравати развој друмског саобраћајног система (одржавање, ширење и унапређење стања путне и уличне мреже (детекција, контрола и управљање саобраћајним токовима);
- реконструкција и унапређење путних праваца: са највећим интезитетима саобраћајних токова, траса са израженим учешћем транзитних токова, као и траса којима се повезују постојећи и перспективни туристички садржаји, оних који су подршка развоју сеоског туризма и излетничким трасама;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

- изградња и доградња недостајућих делова путне и уличне мреже, нарочито у случају насеља и општинских путева, обнављање нарушених елемената постојећих улица, формирање саобраћајница које ће задовољавати функционалне захтеве у мрежи, повезивање свих делова насеља, формирање са издвајањем нових пешачких и бициклистичких површина, формирање површина за стационарни саобраћај (паркиралишта, такси стајалишта) са посебним освртом на потребе возила на хибридни или електро погон;
- изградња и доградња, са припадајућим уређењем приступних зона постојећих и планираних стајалишта јавног превоза путника, као и решење питања аутобуске станице у зони туристичке зоне Златибор (насеље Златибор), са обезбеђењем одговарајућих веза са самим насељем;
- изградња и доградња пратећих садржаја намењених корисницима пута;
- осавремењивање и организација јавног превоза путника на начин да се задовоље просторне и временске потребе локалног становништва, односно захтева посетилаца и гостију на територији општине Чајетина: мрежа линија, редови возње, одговарајућа превозна средства, доступност ажурних информација о превозним понудама, остваривање заједничких активности које воде ка умреженом друмском и железничком саобраћају;
- увођење и ширење надзора, контроле и управљања саобраћајним токовима, формирање иновираних решења регулисања саобраћаја на постојећим саобраћајницама са циљем оптимизације функционисања друмског саобраћаја, примена савремених технологија у прикупљању, обради и презентовању података о саобраћајним токовима, са извршним елементима на саобраћајницама (детекција брзине, превоза опасних материја, метеоролошких услова, гужви и застоја); и
- повезивање постојеће пруге са комплексом „Шарганска 8“ у зони Бранешца и активно учешће у планираним активностима за реконструкцију постојеће пруге;
- израда одговарајуће студијске документације за утврђивање пешчких траса на ширем подручју ван насеља Златибор и Чајетина, као и дефинисање стандардизоване пешачке везе између ова два насеља.

Водопривредна инфраструктура

Циљеви развоја водопривредне инфраструктуре:

- редовно и инвестиционо одржавање водопривредних објеката и побољшање квалитета воде и система водоснабдевања на целој територији општине Чајетина;
- утврђивање стратешких смерница у циљу спровођења опредељења дефинисаних кроз стратешке планове, Водопривредну основу Србије и планове посебне намене који делимично обухватају простор јединице локалне самоуправе;
- заштита и унапређење квалитета вода до нивоа прописаних класа квалитета површинских вода и потпуна заштитом квалитета подземних вода намењених водоснабдевању насеља;
- очување изворишта висококвалитетне подземне воде, применом посебних мера заштите код постојећих и планираних инфраструктурних система;
- комплетирање локалне хидротехничке инфраструктуре и реконструкција дотрајале цевне мреже и објеката, као битних предуслова за развој подручја;
- израда Генералног пројекта водоснабдевања насеља у општини Чајетина, у циљу коначног дефинисања концепције водоснабдевања;
- успостављање мониторинг система за сеоске водове;
- увођење система контроле испуштене отпадне воде; и
- отклањање негативних ефеката и деградационих процеса проузрокованих функционисањем већ изграђених инфраструктурних система, на стање и квалитет земљишта, вода, ваздуха и грађевинских објеката на читавом подручју Плана;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Енергетика

Електроенергетика

Концепт развоја електроенергетике има за циљ обезбеђивање енергетске сигурности и правовремена улагања у одржавање и унапређење постојеће мреже, као и изградњу и ширење мреже уз повећање капацитета у складу са потребама.

Циљеви:

- повећање ефикасности у коришћењу електричне енергије;
- обезбеђење електроенергетске инфраструктуре за довољно, сигурно, квалитетно и економично снабдевање електричном енергијом свих потрошача;
- рационална употреба електричне енергије, ради спречавања депопулације насеља и омогућавања дисперзије привредног развоја;
- ревитализација и модернизација постојећих преносних капацитета; и
- развој електропреносне мреже у складу са растућим потребама и очекиваним порастом броја корисника уз увођење и оспособљавање свих функција техничког система управљања.

Гасовод

Планско усмеравање развоја и изградње гасоводне мреже омогућава стварање услова за смањење потрошње осталих облика енергије и самим тим омогућава економски повољнији и еколошки прихватљивији начин снабдевања енергијом, у складу са смерницама државних политика у енергетском сектору и у области заштите животне средине.

Циљеви:

- приоритетна гасификација урбаних насеља Чајетине и Златибора;
- обезбеђивање снабдевања природним гасом постојећих индустријских зона и планирање дефинисања траса у правцу зона чији развој је дефинисан овим Планом; и
- предузимање активности у правцу гасификације домаћинстава у свим насељима која су на инвестиционо прихватљивој удаљености од планираног магистралног гасовода.

Обновљиви извори

Циљеви остваривања потенцијала и коришћења обновљивих извора:

- израда студије о могућностима коришћења обновљивих извора енергије на подручју општине Чајетине, у складу са законском регулативом за ову област и постојећом документацијом од значаја; и
- утврђивање локација са потенцијалима на основу претходно урађене документације.

Електронске комуникације

Циљеви:

- обезбеђивање квалитетних и разноврсних савремених телекомуникационих сервиса, поред стандардних услуга, свим корисницима;
- обезбеђивање широкопојасног приступа који ће омогућити нове облике напредних сервиса (е-пословање, е-банкарство, е-трговина, е-образовање, е-здравство...);
- реализација „All IP“ трансформације мреже електронских комуникација у интегрисану IP мрежу;
- наставак већ започетог процеса трансформације из потпуно бакарне мреже у FTTC (Fiber To The Curb), FTTB (Fiber To The Building) и доминантно FTTH (Fiber To The Home);
- постизање одрживог и динамичног развоја друштва кроз стицање, пренос знања и приступ информацијама, коришћењем информационих технологија и савремене мреже електронских комуникација;
- унапређење дигиталне приступне мреже која ће омогућити „triple play“ сервисе;
- завршетак децентрализације мреже изградњом мултисервисних приступних чворова (MSAN Multi Service Access Node);

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

- проширење мреже на бази реалних и процењених захтева за новим прикључцима; и

- изградња линијске инфраструктуре електронских комуникација дуж инфраструктурних коридора (категорисаних путева I и II реда, локалних саобраћајница, железничких пруга).

Животна средина

Посебни циљеви заштите и унапређења животне средине су:

- дефинисање и примена оперативних мера које ће се предузети у циљу очувања и подизања квалитета животне средине и заштите природних ресурса;
- контролисано и плански усмерено коришћење делимично обновљивих и необновљивих природних ресурса;
- заустављање деградације животне средине и обнова и санација стања живог света;
- унапређење и заштита биолошког диверзитета, екосистема, разноврсности флоре и фауне, генетског фонда и његовог обнављања;
- праћење стања отпадних вода, ваздуха и загађености земљишта;
- формирање предуслова за остваривање заштите изворишта и водних објеката кроз дефинисање зона заштите (зона санитарног осматрања, уже зоне заштите - зона ограничења и зоне непосредне заштите - зона строгог режима), као и режима организације, уређења и коришћења простора, за изворишта за која то није утврђено;
- поштовање утврђених мера заштите и обухвата каптираних изворишта која су евидентирана у постојећој документацији;
- заштита и очување свих, а посебно ретких и угрожених врста;
- заустављање деградације животне средине реализацијом стратешких опредељења по питањима: обнове и санације стања живог света, заштите природних предела амбијената и пејзажа, предузимање мера у циљу минимализовања негативних ефеката климатских промена, развојем васпитних и образовних програма у области заштите животне средине; и
- поштовање смерница из докумената, који утврђују међународно значајна подручја (IPA, IBA, PBA) и примена ставова утврђених у оквиру међународних конвенција које дефинишу еколошке мреже (PEEN, EMERALD, NATURA 2000).

Природна добра и непокретна културна добра

План заштите непокретних културних и природних добара заснива се на реалној процени могућности и начина коришћења, у планском периоду.

Природна добра

Циљеви:

- очување амбијенталних, естетских и туристичких потенцијала на подручју Плана, посебно у деловима који су од ширег значаја;
- активно учешће у поступку проглашења Резервата природе „Велики Рзав“;
- проналажење оптималних начина за поштовања ограничења дефинисаних у оквиру Парка природе „Златибор“, уз могућност одговарајућег коришћења простора за становнике на тим деловима територије;
- стварање услова за плански мониторинг и развој информационог система заштите природе, а посебно заштићених целина и заштита ретких биљних врста, биолошког диверзитета и значајних аутентичних геоморфолошких облика и појава, на деловима територије за коју је надлежна локална самоуправа;
- заштита простора изузетних и јединствених делова природе од значаја за научне, културно-образовне, рекреативне и друге сврхе;
- заштита предела и предеоних целина карактеристичних за подручје Златибора; и
- заснивање заштите посебних природних вредности на систематском просторном, урбанистичком и еколошком планирању.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Непокретна културна добара

Циљеви:

- развијање свести о значају културног наслеђа;
- утврђивање заштитне зоне, зоне са прелазним режимом заштите простора и/или шире зоне заштите категорисаних културних добара, услова уређења и изградње у функцији презентације споменичког наслеђа и развоја локалног туризма;
- спровођење категоризације, реконструкције и интегралне заштите непокретног културног добра;
- заштита културно-историјских вредности дефинисањем програма санације и мера заштите, очувања и унапређења створених добара;
- организовање туристичке презентације постојећег културног наслеђа;
- вредновање историјских културних предела и места, као и просторних културно-историјских целина;
- заштитити карактеристичне предеоне елементе историјских културних предела: традиционалну стамбену архитектуру, ограде, зидове, живице, шуме, шумарке, регулације потока, воденице, каптиране изворе, ливаде и пашњаке и друго;
- локалитете непокретних културних добара ускладити са амбијентом, традиционалним пејзажом и природном аутохтоном вегетацијом; и
- интегрисати заштиту природе са непокретним културним добрима.

3.2. 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, мяса, 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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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 једанаест 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 разраду простора обухваћеног ПГР Златибор Просторним планом подручја посебне намене туристичке дестинације Златибор – Златар (са сливним подручјем акумулација Кокин Брод и Врутци).

3.3. 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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

(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 (голф 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.

4. 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 1467,64ха. 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 IIB реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семегњева.

4.1. 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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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 мм. 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 м. Нагиби терена су велики, а могу бити већи и од 20°. Овај рејон је изграђен од комплекса седимената дијабаз-рожночке 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.

4.2. ДЕМОГРАФСКИ И ДРУШТВЕНО-ЕКОНОМСКИ РАЗВОЈ

Анализа демографске структуре има за циљ да одреди што реалнију демографску основу за просторно-физички и урбани развој насељених места.

План генералне регулације насеља Златибор у свом подручју обухвата делове делове насеља Бранешци и насеља Златибор.

На посматраном подручју у обухвату плана генералне регулације у периоду од 40. година забележен је постепен пораст становника. У последњем међупописном периоду број становника се повећао за 240 или за 8%.

У склопу сагледавања будућих демографских промена треба нарочиту пажњу обратити на повезаност пораста становништва и промене у структурама становништва. Пораст становништва нам не пружа довољно информација ако истовремено не сагледамо и промене које се дешавају у различитим структурама становништва, као што су старосна, образована и економска структура.

У демографском погледу старосна структура становништва представља важан чинилац у кретању становништва, служи за анализу постојећег становништва и статистичка предвиђења. Старосна структура становника не само да показује број становника по појединачним добним групама, већ и иницира разноврсне потребе, као на пример потребе за предшколским и школским установама, указује на потребе у улагања у структуру здравствене и социјалне заштите.

У међупописном периоду 2011 - 2022 године забележен је пораст становника на посматраном подручју. Према попису из 2011. године, у захвату плана, забележено је 15,8% становника млађих од 15 година од укупног становништва, док је становништво старо 65 и више година било 14,3%.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

УПОРЕДНИ БРОЈ СТАНОВНИКА

Табела 1

Подручје	Укупан број становника				
	Пописи становништва			Попис 2011.	Попис 2022.
	1981.г.	1991.г.	2002.г.		
Општина Чајетина	17.098	15.905	15.628	14.745	14.585
ПГР Златибор	1.237	1.668	2.344	2.821	3.060
Остала насеља	15.861	14.237	13.284	11.924	11.503

Извор податка – Упоредни преглед броја становника - РЗС Београд

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПРЕДХОДНИМ ПОПИСИМА

Табела 2

Подручје	Година	Укупно	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%
	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%
	2011	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%

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

ФУНКЦИОНАЛНЕ ДОБНЕ ГРУПЕ ПО ПОПИСУ ИЗ 2022.ГОД.

Табела 3

Подручје	Укупно	0-3	4-6	7-15	16-19	20-24	25-59	60-64	65 и више
Општина Чајетина	14.585	445	426	1309	550	661	6528	1121	3546
	100%	3,0%	2,9%	9,0%	3,8%	4,5%	44,8%	7,7%	24,3%
ПГР Златибор	3.060	107	97	283	120	125	1438	235	655
	100%	3,5%	3,2%	9,2%	3,9%	4,1%	47,0%	7,7%	21,4%

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

Пописом из 2022. године, број млађих лица до 15 година остао је у истм проценту на 15,9%, док се број становника од 65 и више година порастао је на 21,4% према попису из 2022. године, и тиме је удео старих у укупној популацији већи од удела младог становништва. У оквиру обухвата плана као и на подручју општине Чајетине бележи се повећан број становника преко 65. година, што представља општи тренд старења становништва Србије у последње три деценије. Демографске процене указују да старење становништва Србије биће праћено интезивним старењем, услед значајног продужења просечног људског века. Порастом најстаријег становништва значајно се повећавају здравствене и социјалне потребе старих. Поменути процес захтева даљи развој појединих система економског, здравственог и социјалног обезбеђења становништва и убрзано прилагођавање друштва и простора специфичностима животних услова и потреба које се јављају у старости.

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 домаћинстава 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 домаћинстава.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Просечна величина домаћинства смањивала се од пописа до пописа, 1991.год. 3,1 члана, према попису 2002.год. 2,9 члана, према попису 2011.год. 2,8 члана, да би према последњем попису 2022 године износио 2,3 члана.

**КРЕТАЊЕ БРОЈА ДОМАЋИНСТАВА
ПО ПОПИСНИМ ПЕРИОДИМА ОД 1991.ГОД./2022.ГОД.**

Табела 4

Подручје	Број домаћинства				Просечна величина домаћи.				Број станова			
	1991.	2002.	2011.	2022	1991.	2002.	2011.	2022.	1991.	2002.	2011.	2022
ПГР Златибор	540	807	1.019	1.285	3,1	2,9	2,8	2,3	1.653	3.126	6.347	8.116

Повећањем броја становника у захвату плана дошло је до повећања и броја домаћинства за 21% 2022 године. Истовремено у посматраном подручју дошло је до повећања у броју станова за 22%. Просечан број чланова по домаћинству је 2011 године износио 2,8 члана, према попису 2022.године дошло је до процеса раслојавања домаћинства и просечан број чланова је износи 2,3 члана по домаћинству. Процес раслојавања домаћинства наставиће се и у планском периоду. Процена је да ће се просечан број домаћинства и станова повећати и у будућем периоду.

РЕЗИМЕ БАЗНОГ ПЕРИОДА

Табела 5

1. Демографски показатељи	
Укупан број становника по попису 2011.	2.821
Укупан број становника по попису 2022.	3.060
Укупа пад – стопа пада/пороаста	239
2. Индикатори демографске старости	
Просечна старост становништва Попис 2022.	45,3
Млади до 20 година	19,8
Млађи од 40 година	42,1%
Старији од 60 година и више	29,08%
Индекс старења	0.70
Стадијум демографске старости	V стадијум-демографска старост
3. Домаћинства	
Укупан број домаћинства попис 2022.год.	1.285
Просечна величина домаћинства	2.3

Пројекција становништва

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.

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

Табела 6

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	105	175	1.715	280	700
	100%	3%	3%	9%	3%	5%	49%	8%	20%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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 7

ПГР Златибор	Број домаћинстава			Просечна величина домаћинстава		
	2011.	2022.	2030.	2011.	2022	2030.
	1.019	1.285	1.400	2,8	2,3	2,4

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 45 % укупног становништва. Од тог броја 97% је становништво које обавља неки облик занимања. Са друге стране, економски активно незапослено, тј. издржавано становништво, учествује у укупној популацији посматраног подручја са 3%.

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 2022. ГОД.

Табела 8

Делатности	Број запослених	Удео %
Пољопривреда, шумарство и рибарство	58	0,9%
Рударство	11	0,17%
Прерађивачка индустрија	1305	20%
Снабдевање ел.енергије и воде	271	4,2%
Грађевинарство	498	7,7%
Трговина	723	11,2%
Саобраћај и складиштење	164	2,5%
Услуге смештаја и исхране	1762	24,4%
Информисање и комуникације	21	0,32%
Финансијска делатност	34	0,52%
Пословање некретнинама	34	34/
Стручне научне, техничке и иновационе делатности	160	0,52%
Административне делатности	176	2,7%
Државна управа	287	4,5%
Образовање	278	4,3%
Здравство	338	5,3%
Уметност, забава и рекреација	221	3,4%
Остале услужне делатности	88	1,4%

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Делатности	Број запослених	Удео %
УКУПНО	6429	100%

Просечна зарада у општини износи 73.910 дин. што представља 76% истог показатеља за Републику Србију и 94% је од просека за Златиборски округ. Укупан број запослених у планском подручју износи 6.429 становника, највећи број је запослен у области туризма, тј. 24.4% запослено је у услужним делатностима, затим у области трговине 11%.

Услужне делатности су у директној зависности од понуде и потражње, тако да представљају динамичну категорију која се релативно лако формира, али је подложна и брзом затварању услед недостатка потражње. 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 24% у укупном броју ноћења, регистрованих у планинским местима у Србији.

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 9

година	Доласци домаћих туриста	Ноћења домаћих туриста	Доласци страних туриста	Ноћење страних туриста	Укупан број долазак а	Укупан број ноћењ а
2010	88039	352583	16785	51641	104824	404224
2015	114493	456161	33879	10059	148372	556751
2020	135925	511043	21712	64665	157637	575708
2021	161024	545502	43555	116210	204579	661712
2022	237583	845696	72465	200910	310048	1046606

Према последњим расположивим подацима . Републичког завода за статистику, на Златибору су остварени следећи резултати регистрованог туристичког промета: Укупан број туриста домаћих и страних постепено се повећавао последњих 20 година. Укупан број туриста 2022. године износио је 310.048 туриста што је 8% од долазака туриста у Србији и 64% у оквиру региона Златиборске области, учешће домаћих туриста варира уз блажи пораст, а учешће иностраних туриста је у значајнијем порасту. Ноћења туриста укупно износи 1046606 што је 8% од ноћења у Србији; у односу на ноћења у свим планинским местима Србије, Златибор учествује са 24,06%. Ови подаци представљају званично регистрован туристички промет, док је укупан промет, према проценама Туристичке организације Златибор, знатно већи.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

4.3. ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату Плана површине 1.467,64 ha чине постојеће ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ (1.314,54ha) и ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ (153,10 ha).

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 10.

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

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.

ПОСТОЈЕЋИ НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Табела 11

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8
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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%
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 грађевинско земљиште	137,69	9,4%
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,10	10,4%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%

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.

ПОСТОЈЕЋА МРЕЖА САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈ

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 IIB реда бр. 404, који представља везу државног пута IB реда бр. 23 и Семегњева.

Државни пут IB 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 IB реда бр. 23 знатно је више покривен уличном мрежом, а као најважнија улица издваја се улични правац који формира полупрстен по правцу државног пута IIB 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 Спортска и Крфска.

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.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Аутобуска станица функционише уз новоизграђену улицу, на позицији непосредно уз почетну станицу гондоле.

Западно изван границе плана налази се једноколосечна електрифицирана железничка пруга Београд - Пожега - Златибор - Пријепоље - 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 m³.

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 правоугаono корито. Низводно од језера поток је зацењљен 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".

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.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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/Се ужадима и самоносивим кабловским сноповима на челично решеткастим и бетонским стубовима. На предметном подручју трафостанице 10/0,4 kV су изграђене као монтажно 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;
- главна мерно регулациона станица (ГМРС) „Златибор“, $P_{ul}/P_{iz}=50/4$ bar, $Q=10\ 000$ m³/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, $Q=10\ 000$ m³/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.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ЕВИДЕНТИРАНА И ЗАШТИЋЕНА ПРИРОДНА 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.

5. ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

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

- усклађивање са новим ППО Чајетина, као непосредним планским основом
- унапређење планираног саобраћајног решења, уз поштовање стања на терену и теренских услова;
- унапређење комуналне опремљености
- подизање конкурентности простора
- подстицај развоја туризма
- дефинисање површина јавних намена.

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 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.

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

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

Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ чине објекти 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 (паркинзи, гараже, терминали, и др), површине 182,49 ha.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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

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
- САОБРАЋАЈНЕ ОБЈЕКТЕ – (паркинзи, гараже) – 3,80ha

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

ОСНОВНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Табела 12.

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.426,48	97,2%
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	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја-Шумско земљиште	153,10	10,4%	41,16	2,8%
УКУПНО ОБУХВАТ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0

ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА

Табела 13

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.314,54	89,6%	1.426,48	97,2%
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	173,02	11,8%	420,13	28,6
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
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1003,83	68,4%	1006,35	68,6%
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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

НАМЕНА	Постојећа површина (ha)	Учешће у ПГР (%)	Планирана површина (ha)	Учешће у ПГР (%)
Парк-шума	15,18	1,0	9,22	0,6
Неизграђено грађевинско земљиште	137,69	9,4%	-	-
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	153,13	10,4%	41,16	2,8%
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	100,0%	1.467,64	100,0%

6.2. ПРЕДЛОГ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

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.

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

Табела: 15

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	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	•

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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

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.

ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	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;
Компатибилна намена	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
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према типологији, која је дефинисана положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле: - слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекат у прекинутом низу, двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у континуалном низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу да се граде и у оквиру једне грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађ. парцеле за изградњу објеката јавне намене	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 ² , осим уколико је посебним правилима другачије дефинисано. 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. 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; 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: - 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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	случају докупа ако не постоје фазички услови за прописану минималну ширину уличног фронта. Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела; 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; Уколико се, након доношења овог Плана, укаже потреба за редефинисањем површина у функцији саобраћајне и комуналне инфраструктуре у обухвату овог ПГР-а, 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.
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - 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; - минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле: - са прозорским парапетом нижим од 1,6 m3,0 m; - са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m 1,0 m; - минималним одстојањем од других објеката на парцели 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; 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 фундаирања објекта, обавезно обезбеде постојећи темељи суседних објеката и да укупан степен заузетости парцеле подземном етажом, не буде већи од 80% површине парцеле; 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;
Спратност и висина објекта – Сlike 1, 2, 3, 4	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. Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,50 m; Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	испод пода спрата или крова; Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m; Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике; Подрум је део објекта чији се простор налази испод нивоа приземља, односно сутерена, који је укопан више од 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен; Етажа подрума не може се користити као корисан простор за становање; Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља; 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. 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; 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. Могуће је грађење објеката до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку јавну намену; Максимална дозвољена спратност објеката јавне намене је П+3; 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; Поткровља могу да имају надзитеке висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама; Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе;
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Индекс заузетости произилази из услова локације и прописаних норматива за површине објеката и простора јавних намена (садржано у Посебним правилима); Максимални индекс заузетости за изградњу објеката јавне намене

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	је 80% Површина подземне етаже објекта не може заузимати више од 80% површине парцеле;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели (Слика 6)	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..
Помоћни објекти	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;
Кота пода приземља објекта	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 ;
Минимални степен комуналне опремљености	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 ² на отвореном или 3,5m ² у затвореном простору. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада на објектима јавне намене, прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	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 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;
Одводњавање атмосферских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле. Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде, према 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;
Ограђивање грађевинске парцеле	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 отворати ван регулационе линије;
Паркирање	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: 1) за објекте образовања и васпитања, здравства, управе и администрације, - 1ПМ на 70 m ² корисног простора; 2) за објекте спорта - 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца; 3) за комуналне објекте (пијаце, тржнице) - 1ПМ на 100 m ² корисног простора;
Архитектонско обликовање, материјализациј, завршна обрада и колорит (Слика 5);	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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
	стубова, венци и сл) могу прелазити: - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m; - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50m 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; Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила. Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног 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;
Кровне равни и венац крова	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;
аштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедоносни услови	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;
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС, бр. 125/2004).
Услови грађења у	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. 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.
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката јавне намене;

**ОПШТА И ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
НА ПОВРШИНАМА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

Општа правила

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.

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Претежна намена	Могуће је грађење објеката остале намене и уређење простора према планираној претежној намени земљишта која је дефинисана Графичким прилогом бр.4 - Планирана намена површина; Могућа намена објеката (начин коришћења објеката) дефинисана је за сваку планирану претежну намену земљишта према посебним правилима уређења и правилима грађења;
Компатибилна намена	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 компатибилна намена буде заступљена са више од 50% површине, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта;
Забрањена намена	Забрањено је грађење свих објеката који би својом наменом угрозили животну средину и планирану претежну намену; Није могуће грађење објеката који у прописаној процедури не обезбеде сагласност на процену утицаја објекта на животну средину према важећој Уредби, а који су наведени у Листи пројеката за које је обавезна процена утицаја или Листи пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Типологија објекта	Могуће је грађење објеката према Типологији објеката која је дефинисана за сваку намену посебно, положајем објекта према бочним границама грађевинске парцеле:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	- слободностојећи објекти - објекат не додирује ни једну границу грађевинске парцеле; - објекти у прекинутом низу(први или последњи објекат у низу), двојни објекат – објекат на парцели додирује једну бочну границу грађевинске парцеле; - објекти у низу - објекат на парцели додирује обе бочне границе грађевинске парцеле; Објекти у прекинутом и непрекинутом низу могу да се граде и у оквиру једне грађевинске парцеле.
Услови за формирање грађевинске парцеле	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; Минимална величина за формирање грађевинске парцеле за изградњу објекта остале намене је 600m², осим уколико је посебним правилима другачије дефинисано. 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; Изузетно, могуће је формирање парцела израдом пројекта парцелације и препарцелације и елаборатом геодетских радова (у поступку исправке граница суседних парцела) површине мање од минимално прописане за сваку планом дефинисану зону: - код решавања имовинско правних односа власника двојних објекта и сувласника предметне парцеле према затеченом стању на терену, - уколико не постоји могућност увећања постојећих парцела кроз докуп, до прописаног минимума и - уколико се врши спајање парцела истог власника. 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; Минимална ширина парцеле приступног пута је 3,5 m за једносмерни саобраћај и 5,5 m за двосмерни саобраћај; Изузетно ширина парцеле приступног пута може бити ужа од 3,5 m уколико се ради о постојећем фактичком и катастарском стању; Исправка граница суседних парцела може се вршити на основу фактичког стања на терену, водећи рачуна о затеченој, просечној регулацији суседних парцела; Формирање парцела приступних путева и јавних саобраћајница могу се радити на основу планова детаљне регулације односно на основу урбанистичких пројекта у зависности од обухвата и својинских односа;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Положај објекта (хоризонтална регулација)	Положај објекта на парцели дефинисан је: - предњом грађевинским линијом у односу на регулациону линију пута, минималним одстојањем које износи 3,0m уколико нема паркирања или постоји подужно паркирање, а 6,0m код управног или косог паркирања; - минималним одстојањем објекта од регулације која раздваја јавне намене од других јавних и осталих намена, односно од граница суседне парцеле: са прозорским парапетом нижим од 1,6 m.....3,0 m; са прозорским парапетом = или вишим од 1,6 m 1,0 m; -у односу на друге објекте на истој или суседним парцелама (према посебним правилима и Правилнику); Графички прилог бр.6; 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; 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; 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;
Спратност и висинска регулација	Максимална дозвољена спратност објекта изражена је у укупном броју надземних етажа уколико се задовоље сви други урбанистички параметри. Максимална дозвољена спратност објекта дефинисана је за сваку посебну намену у делу Посебна правила грађења. Етажа је функционални ниво у згради са максималним одступањем у висини пода од 1,5 m; Простор приземља се налази изнад подрума и/или сутерена, а испод пода спрата или крова; Галерија је додатни корисни ниво у оквиру приземне или последње етаже који се користи за становање, боравак и рад људи, чија се површина рачуна у бруто развијену грађевинску површину. Површина под галеријом може бити максимално 50% бруто површине приземне односно последње етаже. Максимална светла висина приземне и последње етаже са галеријом износи 5,4 m, с тим да минимална светла висина простора галерије износи 2,2 m; Сутерен је део објекта чији се простор налази испод пода приземља, обавезно укопан 30 - 50% свог волумена у коначно уређени и заравнати терен. Етажа сутерена може се користити као корисан простор за становање, боравак и рад људи уколико се задовоље сва правила о безбедном коришћењу по питању архитектонске физике;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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. Спрат је део објекта чији се простор налази између два пода, изнад приземља; Таван је приступачни део објекта који се налази непосредно испод косог, односно заобљеног крова без надзита, 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. 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; Могуће је грађење објекта до максималне дозвољене спратности објекта, а према стандардима, нормативима и правилницима за сваку намену под условом да висина видљиве фасаде не буде већа од 40m; 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; Поткровља могу да имају надзита висине до 1,6 m, са кровним прозорима, излазима на кровну терасу или лођу, и кровним бацама; Могућа је изградња подрумске или сутеренске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе; Максимално дозвољена спратност по зонама могућа је под условом да висина видљиве фасаде не буде већа од 40m. Виша спратност од прописане и виша висина видљиве фасаде, могућа је према Студији високих објекта која ће бити део документације овог плана или као посебан елаборат, на основу одговарајућег документа (ПДР,УП)
Индекс изграђености грађевинске парцеле	Могуће је грађење објекта до максималног индекса изграђености грађевинске парцеле; Максимални дозвољени индекс изграђености дефинисан је за сваку планирану претежну намену земљишта у делу Посебних правила грађења; У обрачун индекса изграђености улазе сви објекти на грађевинској парцели.
Други објекти на грађ. Парцели Слика 6	Могућност изградње више објекта 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;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
Помоћни објекти	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;
Кота пода приземља објекта Слика	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 ;
Минимални степен комуналне опремљености	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
Прикључење објеката на инфраструктуру	Прикључење објеката на саобраћајну и другу комуналну инфраструктуру врши се на основу правила овог плана и услова овлашћених комуналних предузећа и организација;
Зелене површине у оквиру парцеле	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;
Интервенције у природном терену	Уколико геотехнички услови локације дозвољавају, могућа је минимална интервенција ради изградње објекта у природном терену (насип или усек): - за нагиб до 10% до 1,0m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб од 10-20% до 1,5m у тлу у односу на постојеће стање; - за нагиб преко 20% до 2,0m у тлу у односу на постојеће стање;
Одводњавање површинских вода	Обавезно је одводњавање атмосферских вода са парцеле; Атмосферске воде са једне грађевинске парцеле је забрањено усмеравати према парцели суседа. Атмосферске воде се одводе са парцеле слободним падом, риголама и каналима за прикупљање воде према сабирном окну атмосферске канализације, најмањим падом од 1,5%; Уколико постоје услови за прикључење на систем комуналне

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	инфраструктуре кишне канализације обавезно је поштовање услова прикључења према условима овлашћених комуналних предузећа и организација;
Ограђивање	Могуће је ограђивање грађевинске парцеле тако да елементи оградe (стубови, жица, панели, зеленило, темељни зид оградe, парапет и капије) буду у оквиру грађевинске парцеле која се ограђује и да се врата и капије на уличној огради не могу отворати ван регулационе линије; Могућа врста и висина оградe дефинисна је за сваку претежну намену земљишта посебно; Приликом ограђивања, врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије;
Паркирање	Обавезно је обезбеђивање довољног паркинг простора у оквиру парцеле објекта или у оквиру јавног паркинга ван површине јавне саобраћајнице (осим за зону Ц6 <i>Занатски центар</i>); изузетак је намена аква парк у зони Ц4, где је могуће обезбедити паркирање на суседној парцели. <i>Обавезан минимални број паркинг места је за:</i> - стамбени објекти: 1 ПМ за сваки стан; - угоститељске објекте за смештај: 1 ПМ за сваких 4 кревета; - угоститељске објекте за исхрану и пиће: 1 ПМ за сваких 12 столица; - објекти трговине: 1 ПМ за сваких 100 m², а за локале мање од 70 m² - 1ПМ за сваки локал - пословне и административне објекте: 1 ПМ за сваких 70 m², а за локале мање од 70 m² - 1ПМ за сваки локал - складишта: 1 ПМ за сваких 200 m²; - верски објекти: 1 ПМ за сваких 70 m²; За објекте осталих намена обавезна је примена важећих правилника.
Услови грађења у зони заштитног појаса инфраструктурних коридора	Забрањена је изградња објеката у зони инфраструктурних коридора електроенергетске, водопривредне, гасоводне и друге инфраструктуре. 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.
Услови грађења у зони заштитишеног непокретног културног добра	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;
Услови за грађење стамбених зграда и станова	Приликом грађења стамбених зграда и станова обавезно је поштовање правила из важећег Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова;
Услови за објекта за обављање	Приликом грађења објекта за обављање одређене делатности обавезно је поштовање важећих правилника о минималним

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
одређене делатности	техничким условима за обављање одређене врсте делатности која ће се обављати у објектима;
Архитектонско обликовање, материјализација, завршна обрада и колорит (Слика 5)	Фасада објекта (грађевинска обрада и елементи) треба да испуњава услов поштовања контекста природног амбијента и претежног архитектонског стила; Препорука је да се приликом пројектовања избегава примена архитектуре "радикалног еклектицизма", "псеудо-постмодернизма" и "нападног фолклоризма" и сл. 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; 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 Испади на објекту (еркери, балкони, лође, надстрешнице без стубова и сл) могу прелазити: - грађевинску линију до 1,50 m, уколико је грађевинска линија повучена од регулационе линије, мин 3,0 m, односно до 0,6 m уколико је грађевинска линија удаљена мање од 3,0 m; - регулациону линију до 1,00 m, уколико је мин ширина тротоара 1,50 m; 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;
Кровне равни и венац крова	Последња етажа се завршава косим кровом (Пк), Изузетно је могуће, уместо Пк, формирање равнoг крова на додатној повученој етажи уличног фронта. Код косих кровова, могуће су варијанте двоводних и вишеводних, уз поштовање одговарајућих правилника и стандарда; Могуће је формирање венца крова (препуста крова, стрехе) у оквиру сопствене парцеле, односно венац крова (препуст крова, стреха) не сме прелазити границу суседне парцеле;
Заштита животне средине, непокретног културног добра, технички, санитарни и безбедносни услови	Приликом пројектовања и изградње у зависности од врсте објекта обавезна је примена услова и мера из поглавља: Мере заштите животне средине (заштита ваздуха, заштита вода, заштита земљишта, заштита од буке и вибрација, заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења, заштита од удеса); Мере заштите природних добара; Мере заштите непокретних културних добара; Посебну пажњу треба обратити на изградњу објекта у непосредном окружењу утврђених НКД који, 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; Мере заштите од елементарних непогода и других несрећа (заштита

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

	ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ
	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); Мере приступачности особама са инвалидитетом, деци и старим особама;
Одлагање комуналног 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, попличана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или са навозном рампом нагиба до 15°. Посуде постављати у зони између регулационе и грађевинске линије. За сваку посуду запремине 1100l, потребно је обезбедити 2,0m ² на отвореном или 3,5m ² у затвореном простору. Потребно је на сваких 10 стамбених јединица обезбедити по један контејнер. Ближе техничке услове за сакупљање комуналног отпада прописује надлежно комунално предузеће у складу са Правилником.
Санитарни услови	Обавезно је прибављање санитарних услова и примена прописаних мера које морају да испуне објекти, просторије, постројења, уређаји и опрема која подлежу санитарном надзору, са циљем заштите здравља становништва према Закону о санитарном надзору („Сл. гласник РС“, бр. 125/2004).
Урбанистичко спровођење	Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу свих објеката преко 1000 m ² БРГП; 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;

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

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ И ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ1 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у центру насеља Златибор, високих густина - до 350 становника/ha. Ово су зоне репрезентативне архитектуре објекта највишег квалитета обраде фасада са јавним карактером приземља објекта и дворишта; У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља		
	- стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;	
Компатибилна намена	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;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..	
Типологија обј.	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске	1. за стамбене објекте	2,15
	2. за објекте хотела	3.80
	3. за објекте гарни хотела	3,35

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 1 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у центру насеља		
парцеле	4. за објекте апарт хотела	3,35
	5. за објекте мотела и пансиона	2,75
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,95
	7. за објекте туристичких кућа -вила	2,15
	8. за објекте трговине	3,00
	9. за објекте пословања	2,80
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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	Није могуће ограђивање комплекса зеленилом, жичаним, дрвеним, стакленим или бетонским оградама;	

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ2 обухвата просторе који се користе за становање и туризам у централној зони насеља Златибор, високих густина - до 300 становника/ха. Ово су зоне препознатљиве архитектуре објеката високог квалитета; 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; - 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.;
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више	Могућа је изградња више објеката на парцели под условом да се задовоље сви прописани параметри;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља		
објекта на истој грађевинској парцели:	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.	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 и пратећих објекта, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,90
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	3,35
	4. за објекте апарт хотела	3,35
	5. за објекте мотела и пансиона	275
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,95
	7. за објекте туристичких кућа -вила	2,04
	8. за објекте трговине	3,00
	9. за објекте пословања	2,80
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 2 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ високих густина у централној зони насеља	
	саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;
Минимални степен комуналне опремљености	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;
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
Претежна намена	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 је грађење објеката следеће намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља		
парцеле	- за слободностојећи објекат 15,0 m; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 12m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објекта, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,70
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,90
	4. за објекте апарт хотела	2,90
	5. за објекте мотела и пансиона	2,35
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,40
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,70
	8. за објекте трговине	2,50
	9. за објекте пословања	2,40
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 3 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу централне зоне насеља	
	оградама;
СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактнoг насеља	
Претежна намена	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: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - 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.
Компатибилна намена	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; - спортских игралишта и дворана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;
Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле	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
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 4 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу компактног насеља		
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,55
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,30
	4. за објекте апарт хотела	2,30
	5. за објекте мотела и пансиона	1,80
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,90
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,55
	8. за објекте трговине	2,00
	9. за објекте пословања	1,90
	10. за објекте спорта	1,20
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	
Посебни услови и ограничења	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.	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља	
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ5 обухвата просторе који се користе за становање и туризам на ободу насеља Златибор, средњих густина - до 150 становника/ha. 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;
Компатибилна намена	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; - спортских игралишта, дворана, аква паркова;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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.
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ5 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ средњих густина на ободу насеља		
	градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,45
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,30
	4. за објекте апарт хотела	2,00
	5. за објекте мотела и пансиона	1,70
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,80
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,20
	8. за објекте трговине	1,85
	9. за објекте пословања	1,75
	10. за објекте спорта	1,15
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина	
Претежна намена	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: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана;
Компатибилна намена	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;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
	- спортских игралишта и дворана;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; 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;	
Положај објекта у односу на границу сусед. парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објеката, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,05
	4. за објекте апарт хотела	1,55
	5. за објекте мотела и пансиона	1,20
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,25
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,15

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 6 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина		
	8. за објекте трговине	1,40
	9. за објекте пословања	1,30
	10. за објекте спорта	0,85
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 дворишта зеленилом, зеленим, жичаним и дрвеним оградама висине до 1,20m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера		
Претежна намена	Зона становања и туризма СТ7 обухвата просторе који се користе за становање и туризам ниских густина - до 100 становника/ha. 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;	
Компатибилна намена	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; - спортских игралишта и дворана;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера		
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 400m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; 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;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (4 ара), могућа је градња стамбених и пратећих објекта, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,95
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	1,80
	4. за објекте апарт хотела	1,00
	5. за објекте мотела и пансиона	0,95
	6. за објекте туристичког одмаралишта	1,00
	7. за објекте туристичких кућа -вила	0,70
	8. за објекте трговине	0,95
	9. за објекте пословања	0,90
	10. за објекте спорта	0,65
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

СТ 7 - СТАНОВАЊЕ и ТУРИЗАМ ниских густина руралног карактера	
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; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	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 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру	
Претежна намена	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 топлотом 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);
Компатибилна намена	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
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру		
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 1.000m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (10,0 односно 6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,90
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	3,60
	4. за објекте апарт хотела	3,35
	5. за објекте мотела и пансиона	3,00
	6. за објекте туристичког одмаралишта	3,25
	7. за објекте туристичких кућа -вила	2,15
	8. за објекте трговине и угоститељства	3,05
	9. за објекте пословања	3,00
	10. за објекте спорта	2,05
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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,	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 1 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у центру	
	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 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;

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу	
Претежна намена	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 топлом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
Компатибилна намена	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
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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.
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m ² ; 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
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу		
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равнoг 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 (6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,70
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,90
	4. за објекте апарт хотела	2,90
	5. за објекте мотела и пансиона	2,40
	6. за објекте туристичког одмаралишта	2,50
	7. за објекте туристичких кућа -вила	1,70
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,90
	9. за објекте пословања	2,90
	10. за објекте спорта	1,30
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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, према општим правилима, уз обавезу смештаја одређеног броја контејнера на парцели; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	Могуће је ограђивање дворишта зеленилом и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера;	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 2 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ у насељу	
	Није могуће оглађивање комплекса, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији	
Претежна намена	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 топлом или хладном везом са основним објектом; У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - становање СТ 4
Компатибилна намена	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: - спортских игралишта и дворана;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m ² ; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m ² ; 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;
Положај објекта у односу на границу суседне	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
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 3 - ХОТЕЛСКИ ТУРИЗАМ на периферији		
парцеле		
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,55
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,30
	4. за објекте апарт хотела	2,30
	5. за објекте мотела и пансиона	1,80
	6. за објекте туристичког насеља	1,90
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,55
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,30
	9. за објекте пословања	2,15
	10. за објекте спорта	1,30
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 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
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ	
Претежна намена	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,. 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: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.); - становање СТ 5
Компатибилна намена	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: - стамбени објекти; - објекти трговине; - објекти пословања; - спортска игралишта и дворане; - објекти јавних намена;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: - за слободностојећи објекат 20,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће,

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 4 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ У ЦЕНТРУ		
	уместо косог, 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 (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,30
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,30
	4. за објекте апарт хотела	2,30
	5. за објекте мотела и пансиона	1,80
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,90
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,45
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,30
	9. за објекте пословања	2,15
	10. за објекте спорта	1,30
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 дворишта зеленилом на начин да не ремети постојеће пешачке токове у просторима јавног карактера; Није могуће ограђивање комплекса, дрвеним, жичаним, стакленим, или бетонским оградама;	

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА	
Претежна намена	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.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА	
	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: - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће (хотел, гарни хотел, апарт хотел, туристичко насеље, ресторан и сл.);
Компатибилна намена	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: - стамбени објекти СТ6; - објекти трговине; - спортска игралишта и дворане;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..
Типологија обј.	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат хотела 600m²; - за слободностојећи објекат 600m²; - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равнoг 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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 5 - ТУРИСТИЧКО НАСЕЉЕ ВАН ЦЕНТРА		
	површине прописане планом (6,0ари), могућа је градња објеката основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,20
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,30
	4. за објекте апарт хотела	1,85
	5. за објекте мотела и пансиона	1,70
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,80
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,30
	8. за објекте трговине и угоститељства	2,05
	9. за објекте пословања	2,05
	10. за објекте спорта	1,20
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине грађевинске парцеле;	
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 дворишта зеленилом, жичаним, и дрвеним традиционалним оградама висине до 0,80m; Није могуће ограђивање комплекса, стакленим, или бетонским оградама;	

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ	
Претежна намена	Простор намењен за етно – еко туризам подразумевају постојеће садржаје привређивања -млекаре 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:

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
	- објекта пословања и производње у функцији туризма; - угоститељских објекта за смештај, исхрану и пиће; - објекта трговине;	
Компатибилна намена	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: - стамбени објекти; - објекта јавних намена; - спортских игралишта;	
Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:	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..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих објекта;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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 (6,0ари), могућа је градња објекта основне или пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	0,95
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	1,90
	4. за објекте апарт хотела	1,10

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 6 ЕТНО - ЕКО ТУРИЗАМ		
	5. за објекте мотела и пансиона	0,95
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	1,10
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,10
	8. за објекте трговине	1,20
	9. за објекте пословања	1,00
	10. за објекте спорта	0,85
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
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	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;	

Т 7 КАМП	
Претежна намена	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: - објекти пословања и производње у функцији туризма; - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће; - објеката трговине;
Компатибилна намена	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 јавних намена; - спортских игралишта;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 7 КАМП		
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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..	
Типологија објеката	Могућа је изградња слободностојећих објеката;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина парцеле за формирање кампа је 50,00 ари. Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 600m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је 20,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П+2;	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	за објекте туристичких кућа - вила	0,50
	за објекте трговине	0,50
	за објекте пословања	0,50
	за објекте спорта	0,50
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;	
Уређење кампа	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	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Т 7 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.
Ограђивање	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;

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	
Претежна намена	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: - објеката трговине; - пословних и административних објеката; - угоститељских објеката за смештај, исхрану и пиће - објеката јавних намена;
Компатибилна намена	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: - стамбени објекти;
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР		
	парапетом већим од 1,6m, минимално одстојање између њих може да буде 3,5m..	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле је: 800m ² ; 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;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објеката, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, формирање равнoг 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 (8 ари), могућа је градња стамбених, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	2,15
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	3,35
	4. за објекте апарт хотела	3,35
	5. за објекте мотела и пансиона	2,90
	6. за објекте туристичких кућа - вила	2,95
	7. за објекте трговине	3,10
	8. за објекте пословања	2,75
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 2 - ГРАДСКИ ЦЕНТАР	
Минимални степен комуналне опремљености	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;
Ограђивање	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;

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
Претежна намена	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;
Компатибилна намена	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;
Могућност грађења више објекта на истој грађ. парцели:	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..
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објекта у прекинутом низу и објекта у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 3 - ЦЕНТАР УЗ ЈЕЗЕРО	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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, пословних и других објекта пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.
Индекс заузетости грађевинске парцеле	Максимални дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле: 100%
Зеленило	Није обавезно уређење зеленилом;
Минимални степен комуналне опремљености	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; препоруча: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;
Ограђивање	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;

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
Претежна намена	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.) У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - пословних и административних објекта; - угоститељских објекта за смештај, исхрану и пиће

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ	
	- објекта јавних намена;
Компатибилна намена	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: - стамбени објекти са максимално три стана; - стамбени објекти са више од три стана; - рекреација и спорт у оквиру осталих намена (аква парк и сл.)
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	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.
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих, објеката у прекинутом низу и објеката у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле за изградњу је: - за слободностојећи објекат 600m²; - за слободностојећи објекат хотела 600m² - за објекат у прекинутом низу (двојни објекат) и објекат у низу: 300m²; 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;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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, пословних и других објеката пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објеката, спратности до П+Пк.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 4 - ЛОКАЛНИ ЦЕНТРИ		
Индекс изграђености грађ. парцеле	1. за стамбене објекте	1,70
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,90
	4. за објекте апарт хотела	2,90
	5. за објекте мотела и пансиона	2,35
	6. за објекте туристичког насеља / одмаралишта	2,40
	7. за објекте туристичких кућа - вила	1,70
	8. за објекте трговине	2,50
	9. за објекте пословања	2,40
	10. за објекте спорта	1,45
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
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; препорука: прикључак на кишну канализацију, прикључак на гасовод, телефонски прикључак;	
Ограђивање	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;	

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР	
Претежна намена	Специјализовани центри су простори намењени за специјализовану трговину, занатство, и друге пословне просторе. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - бензинских пумпи; - складишта;
Компатибилна намена	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 пословања и одговарајућих видова привређивања за које није потребна процена утицаја;

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР		
	- објекта тровине; - стамбених објекта - свих врста хотела - угоститељских објекта	
Могућност грађења више објекта на истој грађевинској парцели:	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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, пословних и других објекта пратеће намене, до прописане спратности.	
Типологија објекта	Могућа је изградња слободностојећих и објекта у низу;	
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина за формирање грађевинске парцеле износи 3000m²; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле износи 25,0 m;	
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;	
Спратност објекта	Максимално дозвољене спратности су у зависности од величине парцеле и врсте објекта, а дефинисане су табелама 17а, 17б и 17в. Последња етажа се завршава косим кровом (Пк). Изузетно је могуће, уместо косог, 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, пословних и других објекта пратеће намене, до прописане спратности. За постојеће парцеле чија је површина мања од 3 ара, могућа је градња стамбених и пратећих објекта, спратности до П+Пк.	
Индекс изграђености грађевинске парцеле	1. за стамбене објекте	1,70
	2. за објекте хотела	3,80
	3. за објекте гарни хотела	2,90
	4. за објекте апарт хотела	2,90
	5. за објекте бензинских пумпи	1,15
	6. за објекте складишта	1,15
	7. за објекте пословања	1,20

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 5 - СПЕЦИЈАЛИЗОВАНИ ЦЕНТАР		
	8. за објекте трговине	1,20
	Могуће је увећање индекса изграђености, по 10% (20%) за сваку категорију величине парцеле (али не преко индекса 3,99) у свему према табелама бр.17а, 17б и 17в. Наведени индекси могу да се примењују само уколико је обезбеђен саобраћајни приступ парцелама минималне ширине 6,00m. У супротном, умањују се за 20%	
Зеленило	Мин 20% површине парцеле,	
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	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;	
Посебни услови и ограничења	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.	

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР		
Претежна намена	Занатски центри су простори јавног карактера, у центру, са карактеристичним физичким структурама намењени за трговину, занатство, финансијске услуге и други пословни простор искључиво у функцији пијаце. У оквиру планиране претежне намене могућа је изградња: - објеката трговине; - пословних и административних објеката; - угоститељских објеката за исхрану и пиће;	
Компатибилна намена	Могућа је изградња објеката или дела објекта компатибилне намене у функцији пијаце, уз услов обавезне израде урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта основне намене: - објеката јавних намена;	
Могућност грађења више објеката на истој грађевинској парцели:	Није могућа изградња више објеката на парцели;	
Типологија	Могућа је изградња слободностojeћих, објеката у прекинутом низу и	

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Ц 6 – ЗАНАТСКИ ЦЕНТАР	
објекта	објекта у низу;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Парцелацију ускладити са постојећим стањем на терену уз придржавање следећих правила: - 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; - за слободностојеће објекте границу парцеле формирати на подједнаком одстојању од објекта и до регулационе линије према саобраћајници и до задње постојеће границе парцеле; Минимална површина парцеле и минимална ширна фронта дефинисана је претходним правилом парцелације
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	Габарит објекта може да се поклапа са границама грађевинске парцеле, под условом да се задовољи удаљеност објекта на суседним парцелама, прописана важећим Правилником.
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: П;
Индекс заузетости	Максимални индекс заузетости парцеле 100 %;
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	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

Верски објекти	
Намена објекта	У оквиру планиране претежне намене земљишта могуће је грађење објекта следеће намене: - верски објекти;
Компатибилна намена	На парцелама већим од 1000 m ² могуће је грађење објекта и површина компатибилне намене уз услов обавезне израде

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

Верски објекти	
	урбанистичког пројекта уколико је компатибилна намена заступљена са више од 50% површине од објекта претежне намене: - стамбени објекти са максимално три стана; - административни објекти;
Типологија објекта	Могуће је грађење слободностојећих објеката на парцели;
Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле	Минимална површина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећих објеката је: 800,00 m ² ; Минимална ширина уличног фронта грађевинске парцеле је: 15,0 m;
Положај објекта у односу на границу суседне парцеле	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;
Спратност објекта	Максимална дозвољена спратност објекта: - 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 објекта 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;

6.3. ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објеката рачунајући спољне мере ободних зидова.

Процена планиране бруто развијене грађевинске површине планског подручја извршена је према максималним параметрима изградње за планиране намене.

Измене и допуне Плана генералне регулације
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ЧАЈЕТИНА (СЕДИШТЕ ОПШТИНЕ)
СА НАСЕЉЕНИМ МЕСТОМ ЗЛАТИБОР – ПРВА ФАЗА
- Елаборат за рани јавни увид-

ПРОЦЕНА ПЛАНИРАНЕ БРУТО РАЗВИЈЕНЕ
ГРАЂЕВИНСКЕ ПОВРШИНЕ

Табела 15.

НАМЕНА	Планирана површина (ha)	БРГП (m ²)
ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	1.426,48	14.500.000
Површине за ЈАВНЕ НАМЕНЕ	420,13	260.000 m ²
Површине ОСТАЛИХ НАМЕНА	1.006,35	14.240.000 m ²
ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ ван грађевинског подручја	46,16	-
УКУПНО ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА	1.467,64	14.500.000

Укупна планирана бруто развијена грађевинска површина на подручју Плана, износи оријентационо 14.500.000m².

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.